

Stadt Aurich

Landkreis Aurich

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 135

„Marktplatz / Wallstraße“

1. Änderung

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen der Planung

Dezember 2015



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 3 |
| 1. EINLEITUNG | 3 |
| 1.1. Planungsanlass | 3 |
| 1.2. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.3. Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 1.3.1. Beschreibung der Innenstadtsituation..... | 3 |
| 1.3.2. Beschreibung des Quartiers | 4 |
| 1.4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 5 |
| 1.5. Planungsrahmenbedingungen | 5 |
| 1.5.1. Raumordnung..... | 5 |
| 1.5.2. Bauleitplanung..... | 5 |
| 1.5.3. Vorbereitende Untersuchung..... | 6 |
| 1.5.4. Städtebaulicher Wettbewerb..... | 7 |
| 1.5.5. Einzelhandelsgutachten..... | 7 |
| 1.5.6. Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“..... | 7 |
| 1.5.7. Sanierungsplanung..... | 8 |
| 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 8 |
| 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG | 12 |
| 3.1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 12 |
| 3.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB..... | 12 |
| 3.1.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB..... | 13 |
| 3.1.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a BauGB | 14 |
| 3.1.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB | 14 |
| 3.2. Relevante Abwägungsbelange | 15 |
| 3.2.1. Verkehrliche Erschließung | 15 |
| 3.2.2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse..... | 15 |
| 3.2.3. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz | 16 |
| 3.2.4. Denkmalpflege | 17 |
| 3.2.5. Belange der Wasserwirtschaft..... | 17 |
| 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 18 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 4.3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise | 24 |
| 4.4. Verkehrsflächen / Einstellplätze..... | 26 |
| 4.5. Maßnahmen zur Begrünung der Einstellplätze | 27 |
| 4.6. Städtebauliche Übersichtsdaten | 27 |
| 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 28 |
| 6. ERGÄNZENDE ANGABEN | 35 |
| 6.1. Ver- und Entsorgung | 35 |
| 6.2. Daten zum Verfahrensablauf | 36 |
| 6.3. Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135, 1. Änderung NWP Planungsgesellschaft..... | 36 |

Anlagen:

Nutzungsstruktur / Restriktionen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Aurich hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Stadtsanierung und von Neubauvorhaben im Bereich der Altstadt zwischen Marktplatz, Marktstraße, Osterstraße und Wallstraße zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 135, 1.Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Beschreibung der Innenstadtsituation

Im Bereich der Fußgängerzonen und um den Marktplatz ist eine gewachsene, überwiegend geschlossene Blockbebauung mit einem hohen Verdichtungsgrad entstanden. Durch die schmalen Frontbreiten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat sich die Bebauung auf die Grundstückstiefen erstreckt. Durch die tiefen Bebauungsstrukturen sind in den Stadtquartieren wenig qualitative Freiflächen vorhanden. Die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als private Stellplätze, als Anlieferzonen für die Geschäfte und als private Gartenflächen städtebaulich ungeordnet, d.h. entsprechend den Eigentumsverhältnissen, genutzt. Die Blockinnenbereiche sind mit den umliegenden Straßen häufig durch Löhnen und Passagen vernetzt.

Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind durch eine innerstädtische Nutzungsvielfalt aus Handel, Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe geprägt. In den Erdgeschosszonen überwiegen die Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen. Eine Wohnnutzung ist in allen Stadtquartieren überwiegend in den Obergeschossen vorzufinden. Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in der Burgstraße, der Osterstraße und der Norderstraße. Hier dominiert in den Erdgeschosszonen die Einzelhandelsnutzung. Am Markt bestimmen die Dienstleistungsbetriebe, wie Banken, EWE und Versicherungen die Nutzungsstrukturen. Gastronomische Einrichtungen sind in allen Bereichen zu finden. Ebenso wie medizinische Einrichtungen und Einrichtungen, die der gesundheitlichen Versorgung dienen. Zudem besteht ein geringer Anteil an Gemeinbedarfsflächen und an öffentlichen sowie privaten Grünflächen. Weiterhin finden sich Leerstände; der Schwerpunkt liegt im Bereich der Marktstraße, der Wallstraße und im östlichen Teil der Osterstraße.



1.3.2 Beschreibung des Quartiers

Im Plangebiet sind bebaute Flächen, Parkplatzflächen, eine Tiefgarage, öffentliche Fußwegverbindungen sowie private Grünflächen vorhanden.

Der Abschnitt an der Osterstraße ist durch eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Ein Gebäude hat drei Vollgeschosse. Hier sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte sowie ein Bäcker, ein Café und ein Reisebüro vorhanden. Die Gebäude sind überwiegend giebelständig zur Osterstraße ausgerichtet. Zwischen den Gebäuden Osterstraße 11 und 13, Osterstraße 15 und 17 sowie Osterstraße 19 und 21 führen private Löhne in nördlich gelegene private Gartenbereiche, die teilweise prägenden Baumbestand enthalten.

Die kleinteilige Bebauung setzt sich am Marktplatz im südlichen Teilabschnitt fort. Hier sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen und überwiegend traufständiger Ausrichtung vorhanden. Ein Gebäude stand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme leer; in den anderen Gebäuden befinden sich eine Apotheke und ein Restaurant. Zwischen den Gebäuden Marktplatz 8 und 9 führt eine private Löhne auf einen privaten Gartenbereich. Im nördlichen Abschnitt des Marktplatzes ist ebenfalls eine kleinteilige Bebauung vorhanden. Diese hat überwiegend drei Vollgeschosse und ist giebelständig zum Marktplatz ausgerichtet. In den Geschäftsgebäuden sind eine Pizzeria, ein Fotogeschäft und ein Restaurant vorhanden.

Zwischen den kleinteiligen Baukörperstrukturen am Marktplatz befindet sich der großflächige Bau der Sparkasse mit bis zu vier Vollgeschossen. Das Gebäude ist überwiegend traufständig zum Marktplatz ausgerichtet und auf der Marktseite durch unterschiedliche Öffnungs- und Fassadenelemente sowie Vor- und Rücksprünge gegliedert, so dass das Gebäude nicht als massiver Baukörper wirkt. An der Marktseite sind neben der Sparkassennutzung auch noch andere gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Imbiss vorhanden. Auf der Rückseite geht das Sparkassengebäude in eine offene Garagenanlage über. Beidseitig des Sparkassengebäudes führen öffentliche Löhne in das Quartiersinnere.

An der Marktstraße ist ebenfalls eine Bebauung mit kleinteiliger Parzellenstruktur vorhanden. Hier sind in größeren Abschnitten Leerstände vorhanden. Eine geschäftliche Nutzung befindet sich hier nur noch vereinzelt. Ein Gebäude wird derzeit als Sanierungsbüro genutzt. Entlang der Marktstraße sind unterschiedliche Geschossigkeiten zwischen eingeschossigem Flachdachbau und zwei bis dreigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen geneigten Dächern vorhanden. Die Gebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße ausgerichtet. Eine Baulücke wird derzeit als Parkplatz genutzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind insbesondere im westlichen Abschnitt größere Flächenanteile mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden überbaut. Diese sind überwiegend leerstehend.

Der Abschnitt an der Wallstraße ist im Süden durch eine kleinteilige überwiegende zweigeschossige Bebauung geprägt. Hier sind größtenteils Wohnungen und einzelne Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die Gebäude sind traufständig zur Wallstraße ausgerichtet. Im westlichen Anschluss an die straßenseitige Bebauung ist ein Wohnhaus im Quartiersinneren vorhanden. Das Gebäude ist als dreigeschossiger Baukörper mit einem Staffelgeschoss ausgebildet. Nördlich der bebauten Bereiche sind größere Parkplatzflächen und ein Zufahrtbereich vorhanden.

In Teilbereichen des inneren Quartiers befindet sich eine Tiefgarage, die über die Große Mühlenwallstraße angefahren wird. Im Bereich des Sparkassengebäudes sowie nördlich davon sind insgesamt drei Zugänge zur Tiefgarage vorhanden.

Nördlich des Sparkassengebäudes ist eine Rampe vorhanden. Die fußläufige Vernetzung des Quartiers in Ost-West-Richtung ist durch zwei öffentlich gewidmete Wege (Am Alten Rathaus und Sparkassenpassage) gesichert. Das o.g. dreigeschossige Wohnhaus ist an die Sparkassenpassage angebunden. Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass im Inneren des Quartiers Fahrradunterstände und Versorgungsanlagen vorhanden sind.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet erfasst einen ca. 1,5 ha großen Bereich in der Mitte der Altstadt von Aurich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Westen durch den Marktplatz,
- ⇒ im Norden durch die Marktstraße,
- ⇒ im Osten durch die Wallstraße
- ⇒ und im Süden durch die Osterstraße.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Die Verordnung über das LROP Niedersachsen wurde am 08. Mai 2008 neu bekannt gemacht. Das LROP 2008 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach Auskunft des Landkreises Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Aurich.

1.5.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt den größten Teil Innenstadt als gemischte Baufläche dar. Hierzu gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135. Derzeit stellt die Stadt die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Hierbei wird der nordöstliche Teil des Plangebietes (Teilabschnitte an der Marktstraße und der Wallstraße sowie das innenliegende Wohngrundstück) in eine Wohnbaufläche umgewandelt.



□ **Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 135 ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und weist entsprechend Kerngebiete aus. Durch textliche Festsetzungen sind Regelungen zum Einzelhandel, zur Wohnnutzung und zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl zwischen 2,2 und 2,7 geregelt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist unterschiedlich mit II bis IV festgesetzt. Es gilt eine geschlossene Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme innerer Fußwege flächendeckend ausgewiesen und entlang der äußeren Straßen durch Baulinien bestimmt.

Zur Sicherung der Fußwege in Ost-West-Richtung und von südlich gelegenen Löhnen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Des Weiteren besteht eine Festsetzung für die Tiefgarage. Die Wallstraße und ein Randbereich des Marktplatzes sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 135 und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

1.5.3 Vorbereitende Untersuchung

Mit Ratsbeschluss vom 13.11.2003 hat die Stadt Aurich Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für ein 32,36 ha großes Untersuchungsgebiet der Innenstadt/Altstadt eingeleitet. Die Untersuchungen sollten klären, ob und in welchem Maße städtebauliche Missstände vorliegen, die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet bilden. Anlass der Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen war der zunehmende Umfang von Ladenleerständen, vor allem in den Randbereichen der Innenstadt/ Fußgängerzone aufgrund fehlender Nachfrage nach Laden- und Büroflächen bzw. Parallelentwicklungen am Stadtrand. Vor diesem Hintergrund gewinnen andere Nutzungen – vor allem das Wohnen – an Bedeutung. Allerdings liegen im Bereich der Erschließung und des Parkens Situationen vor, die die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufszentrum und Wohnstandort gefährden.

Zielsetzung der Untersuchung war somit, die Missstände im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die sich verändernde Nachfrage und Nutzungssituation differenziert herauszuarbeiten sowie im Rahmen des Erneuerungskonzeptes den möglichen Entwicklungs- und Handlungsspielraum zu verdeutlichen. Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt soll daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Hierzu sollen die funktionierenden Einzelhandelsbereiche stabilisiert und in Form einer Nord-Südachse zwischen dem Marktplatz und dem Carolinenhof verbunden werden. Zudem soll die Wohnnutzung gestärkt werden und eine funktionale und gestalterische Aufwertung in der Erschließung der Innenstadt erfolgen.

1.5.4 Städtebaulicher Wettbewerb

Die Stadt hat zur Verbesserung der Innenstadtsituation und Beseitigung der städtebaulichen Defizite einen Wettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich von der historischen Altstadt über den Altstadtring bis an das Einkaufscenter Carolinenhof und schließt den Georgswall mit ein. Die Ergebnisse des Wettbewerbs beinhalten Konzepte zur Verbesserung der Verbindung der Altstadt mit der Fußgängerzone und dem Marktplatz über eine Passage (Ausbau des Rathausgangs) mit dem Carolinenhof sowie die Erlebbarmachung des Georgswalls als historisches Erbe und Naherholungsbereich und die Einbindung des Rathauses in einen Nutzungs- und Gestaltungszusammenhang auf der Nord-Süd-Achse.

1.5.5 Einzelhandelsgutachten

Im Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2008¹ sind verschiedene Entwicklungsszenarien für die Stadt Aurich aufgezeigt worden. In dem Szenario „dynamische Entwicklung“ mit der Umlenkung von Kaufkraftströmen nach Aurich wurde von der GMA für zentrenrelevante Sortimente eine Entwicklungsmöglichkeit von 6.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche aufgezeigt. Voraussetzung für diese Erweiterung von Verkaufsflächen ist die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch geeignete Handlungskonzepte und strukturfördernde Maßnahmen wie:

- ein zielgerichtetes Flächen- und Interessenmanagement in Kooperation zwischen Stadt, den Eigentümern und potentiellen Investoren/ Betreibern,
- eine bessere Verknüpfung der Altstadt mit dem Carolinenhof zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Osterstraße,
- eine Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandels durch großflächige Betriebe als Frequenzbringer am Ende der Fußgängerzone,
- und durch Erweiterung von Verkaufsflächen auf hinteren Flächen und in den Obergeschossen.

1.5.6 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung „Altstadt“ aus dem Jahre 2004, dem der EU-Förderung zugrunde liegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen eines Einzelhandelsgutachtens, bestehenden städtebaulichen Entwürfen sowie verkehrsplanerischen Untersuchungen wurde ein Rahmenplan erstellt, der als Grundlage für die zukünftige Entwicklungen der historischen Altstadt dient und Sanierungszielen und verschiedener Projekte zur Stärkung und Attraktivierung aufzeigt. Die der Rahmenplanung vorangegangenen Untersuchungen haben gezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Ausweitung der innerstädtischen Laden- und Bürozonenn in die kleinteilig strukturierten Randlagen der Altstadt ist nicht wahrscheinlich, da die Nachfrage nach diesen Flächen nicht vorhanden bzw. nicht für diesen Standort mobilisierbar ist. Dagegen werden die Ausweitungen des Wohnens in den Randbereichen angesichts der bestehenden Nachfrage Chancen eingeräumt.

¹ Hinweis: Das Einzelhandelskonzept ist bisher noch nicht vom Rat der Stadt Aurich beschlossen und hat daher keine Rechtswirkung.



Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt muss daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Dabei bestehen zudem gute Chancen, die Funktion für den Tourismus weiter zu entwickeln.

Die Rahmenplanung enthält fasst folgende Leitbilder:

- Die historischen Strukturen des Stadtzentrums sind bei der Neugestaltung herauszuarbeiten. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hierbei insbesondere im Bereich der ehemaligen Wallanlagen ist zu verbessern. Die touristischen Funktionen der historischen Altstadt sollen hierbei bewusst gestärkt werden.
- Die Funktion Aurichs als Einzelhandelsstandort ist zu stärken. Zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels ist der zusammenhängende Hauptgeschäftsbereich der Altstadt mit dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Carolinenhof zu verknüpfen. Die Endbereiche der Fußgängerzone sind hierbei zu stabilisieren.
- Die Wohnfunktion ist im Stadtzentrum durch eine Wohnumfeldverbesserung, eine Zuordnung nutzbarer Außenflächen, weitgehend schwellenfreies Wohnen und durch unkompliziertes Parken in der Nähe der Wohnung zu stärken. Die Ausweitung des Wohnens ist in den Randbereichen vorzusehen. Insgesamt könnten in der Altstadt bis zu 200 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Der Rahmenplan umfasst entsprechend den o.g. Leitbildern Aussagen zum Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, ruhenden Verkehr, Radwegenetz zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept. Die Rahmenplanung wird derzeit noch fortgeschrieben. Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf ist die Rahmenplanung mit Stand vom März 2011.

1.5.7 Sanierungsplanung

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung durch das Büro re.urban aus Oldenburg² eine Analyse der städtebaulichen Gestalt – mit dem Schwerpunkt: Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume – vorgenommen worden. Hierzu wurde im Februar 2009 eine Broschüre mit Gestaltungsmerkmalen und Gestaltungsempfehlungen für die historische Altstadt Aurich herausgegeben. Dabei wurden Vorgaben für den Stadtgrundriss und die Parzellenstruktur, die Baukörper, die Fassadengestaltung, die Schaufenster und Werbeanlagen sowie die Freiflächen gemacht. Des Weiteren ist das Büro re.urban beratend für Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet tätig.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Vorgaben aus dem Rahmenplan und den städtebaulichen Konzepten umzusetzen.

Das **Nutzungskonzept** des Quartiers ist durch den Rahmenplan vorgegeben und sieht einerseits eine Stärkung des Einzelhandels, andererseits aber auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung vor. Hierzu sollen im Quartier Kerngebiete und Besondere Wohngebiete ausgewiesen werden. Die Kerngebietszone mit Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen ist dabei entsprechend dem Bestand überwiegend auf den Bereich der Fußgängerzone zu konzentrieren.

² re.urban, Escherweg, 1, 26121 Oldenburg

In den abseits des Hauptgeschäftsbereichs liegenden Teilbereichen der Altstadt ist eine Abkehr vom bisherigen Konzept, im Erdgeschoss lediglich eine geschäftliche Nutzung zuzulassen, vorgesehen. Durch die Festlegung von besonderen Wohngebieten für die Flächen entlang der Marktstraße und der Wallstraße soll hier dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden. Bei der in der Marktstraße und der Wallstraße vorhandenen sehr kleinteiligen Struktur mit teilweise erhaltenswerter Bausubstanz ist die Wohnnutzung auch die geeignete Nutzung zur nachhaltigen Erhaltung dieser Strukturen.

Diese Neuausrichtung der Nutzung auf die Funktion Wohnen setzt eine Sanierung der Gebäudesubstanz, eine Neuordnung der Blockinnenbereiche, Schaffung von privaten Freiflächen und die Schaffung von Quartierstellplatzanlagen in räumlicher Nähe der Wohnungen voraus.

Das **Verkehrskonzept** sieht für die abseits der Fußgängerzone gelegenen Straßen die Umgestaltung als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischverkehr vor, um eine Verbesserung der Aufenthaltsfunktion für Fußgänger, eine Wohnumfeldverbesserung, eine optische Aufwertung und gleichzeitig auch eine Behebung der bautechnischen Mängel zu erzielen.

Die fußläufigen Verbindungen beiderseits der Kreissparkasse sind gestalterisch aufzuwerten. Um die teilweise unstrukturierten Bereiche neu zu ordnen und private Frei- und Grünflächen zu schaffen ist der Abbruch einiger Nebenanlagen erforderlich. Weitere fußläufige Verbindungen sollen von der Osterstraße und der Marktstraße in das Quartier vorgesehen werden, um unter anderem für die Anlieger kurze Wege zu den Tiefgarageneingängen zu schaffen. Die ebenerdigen Stellplätze im Quartier sind neu zu organisieren. So sind mit einer Bebauung der Flächen an der Wallstraße die ebenerdigen Stellplätze zu reduzieren. Im Zusammenhang mit einer gegliederten Neubebauung von Teilflächen südlich der Marktstraße ist eine Erweiterung der Kundenstellplätze der Sparkasse geplant.

In der Tiefgarage über zwei Ebenen sind, neben einer öffentlichen Parkplatzanlage, die sich auch auf die Fläche unterhalb des Marktplatzes erstreckt, auch Bedienstetenstellplätze untergebracht. Die vorhandene private Tiefgarage soll in die Gesamtanlage integriert werden. Ein abgegrenzter Teilbereich der Tiefgarage soll für Bewohner des Quartiers sowie vorhandene und geplante Wohnungen im Quartier Wallstraße / Osterstraße zugeordnet werden. Die Voraussetzung hierfür ist ein unkompliziertes An- und Abfahren zu den Quartierstellplätzen in der Tiefgarage zu allen Tageszeiten.

Das **baulich-räumliche Konzept** sieht die langfristige Erhaltung und Aufwertung des bis heute prägenden historischen und städtebaulich bedeutenden Gefüges aus Altstadt, Wallanlagen, alleebegleitenden Promenaden und Stadtgräben vor. Der historische Stadtgrundriss ist zu erhalten. Baulücken sollten hierbei geschlossen werden. Jede Bebauung entlang der Altstadtstraßen muss jeweils die gegebenen Baufluchten einhalten. Im Zuge der Neuordnung des Quartiers ist eine Bebauung der Baulücke an der Wallstraße verpflichtend zu regeln. Eine weitere Neuordnung ergibt sich für den Abschnitt mit Gebäudeleerständen in dem mittleren Abschnitt der Marktstraße. Für diese Bereiche sind liegen jeweils städtebauliche Konzeptplanungen vor:

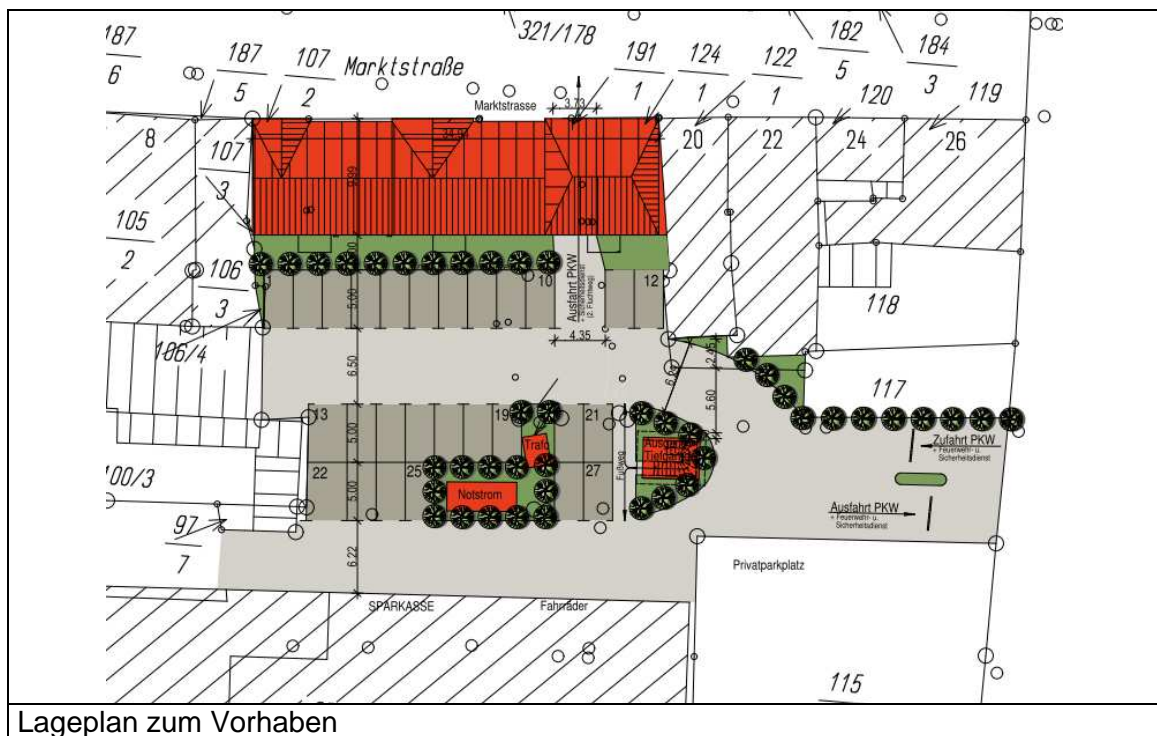


□ Konzept Marktstraße

Die Gebäude Marktstraße 10 bis 18 sind teilweise abgängig und sollen unter Einbezug der bisherigen Parkplatzfläche durch Neubauten ersetzt werden. Gleichzeitig sollen auf den rückwärtigen Flächen zusätzliche Stellplätze für die Sparkasse geschaffen werden. Hierzu liegt folgende Konzeptplanung vor.³

Vorgesehen ist eine Riegelbebauung mit Wohnhäusern an der Marktstraße. Die Wohnhäuser sind als dreigeschossige Baukörper mit einem – teilweise ausgebauten – Dachgeschoss vorgesehen. Ansatzweise wird eine historische Lohne zwischen den Grundstücken Marktstraße 16 und 18 wieder aufgenommen. Die Ausführung erfolgt als Durchfahrt und sichert gleichzeitig eine Notausfahrt vom Gelände der Sparkasse. Rückwärtig ist eine Stellplatzanlage für die Sparkasse mit 27 Parkplätzen vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Zu- und Abfahrt zur Wallstraße. Der Ausgang zur Tiefgarage und Versorgungsanlagen werden in die Stellplatzanlage integriert.

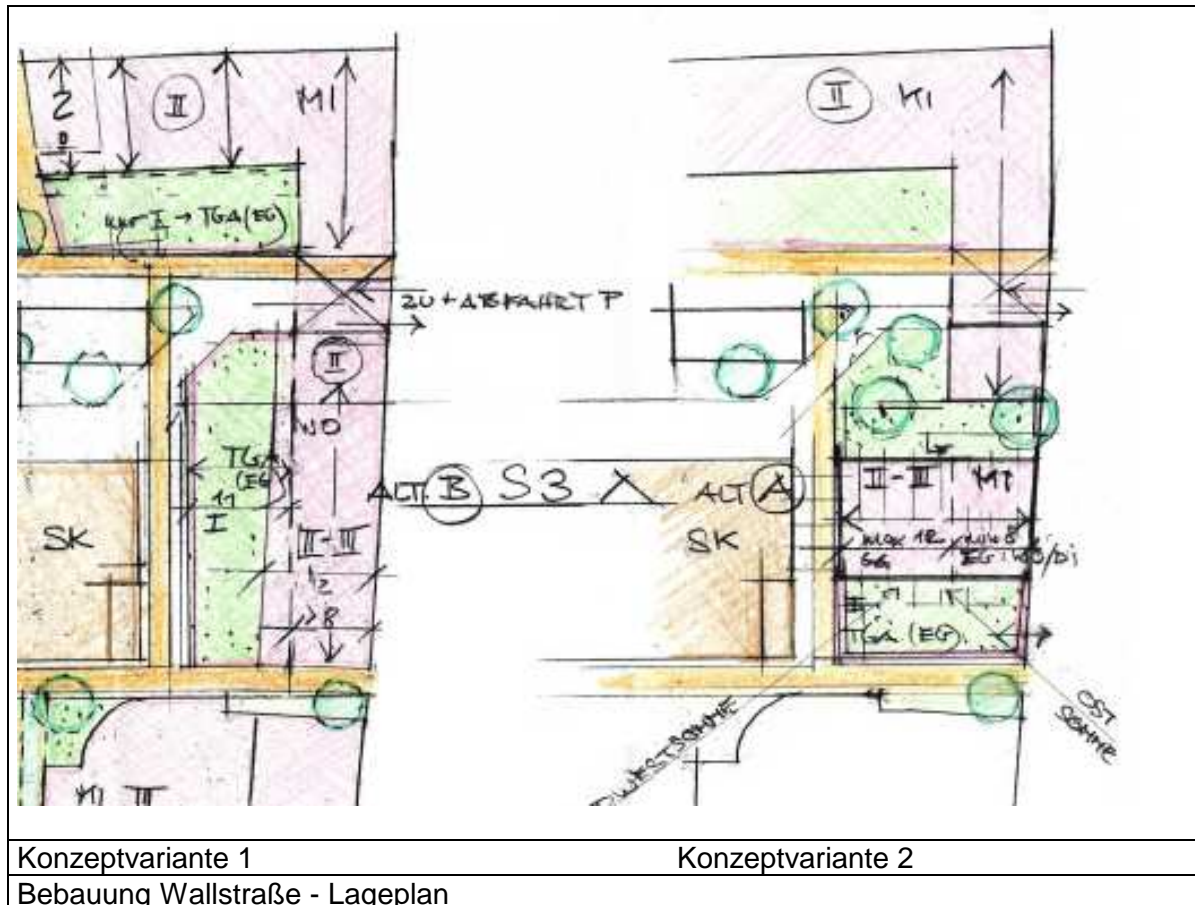
Zwischen den Wohngebäuden und der Stellplatzablage verbleibt ein ca. 3 m tiefer Streifen für die Anlage von Außenwohnbereichen.



³ Architekturbüro Voss, Martha-Stötting-Straße 40, 26160 Petersfehn I, Stand 04.08.2011

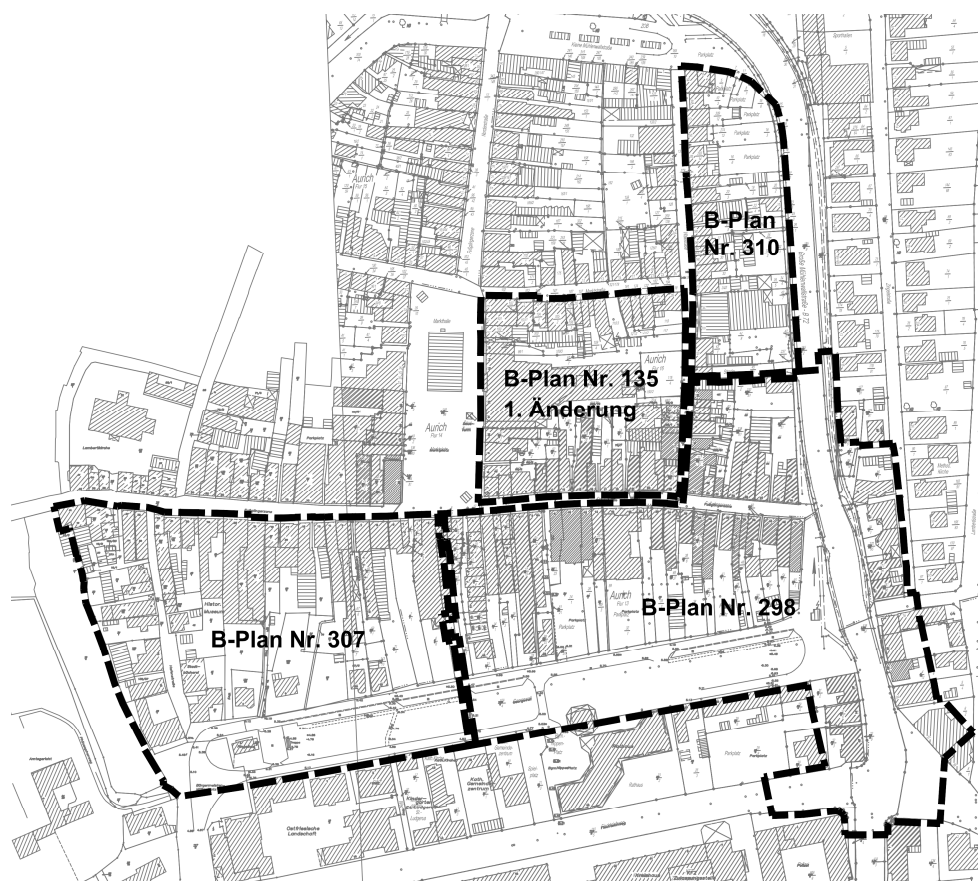
□ Konzept Wallstraße

Für eine mögliche Verdichtung an der Wallstraße wurden von der NWP Planungsgesellschaft Konzeptvarianten entwickelt.



Die derzeit als Parkplatz genutzten Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden, um zusätzlichen Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen. In der Konzeptvariante 1 wird eine raumwirksame Riegelbebauung an der Wallstraße vorgesehen. Die Freibereiche sind nach Westen ausgerichtet. In der Variante 2 ist nur der nördliche Baukörper in Verlängerung der vorhandenen Bebauung als Riegel vorgesehen. Der südliche Baukörper ist giebelständig zu Wallstraße geplant, um die Freibereiche nach Südwesten auszurichten. Dieses ergibt insbesondere vor dem Hintergrund der Verschattung durch das Sparkassengebäude eine bessere Besonnung der Freibereiche.

Entsprechend dem **Durchführungskonzept** sind Bauleitpläne für Teilbereiche der Altstadt aufzustellen. Für größere Teilflächen sind Umlegungsverfahren erforderlich. Für die öffentlichen Stellplatzanlagen ist ein einheitliches Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln. In weiteren Fachplanungen sind Konzept-, Gestaltungs- und Freiraumplanungen zu entwickeln.



Die Stadt Aurich führt im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne zur Umsetzung der Stadtsanierungsziele die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Aurich hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine Stellungnahme der im Plangebiet ansässigen Sparkasse eingegangen. Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Das für die Allgemeinheit geltende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Sparkassenzufahrt wurde auf ein Gehrecht zurückgenommen. Die Darstellung der Zufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichert die Zu- und Abfahrten zum quartiersinneren Parkplatz. Die Zufahrt kann im Bereich der Einmündung in die Wallstraße auch durch Schleppkurven für LKW auf den nicht überbaubaren Flächen der angrenzenden Baugebiete vergrößert werden. Die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet schließt die Anlage privater Verkehrsflächen nicht aus.

- Die Anzahl der Vollgeschosse wurde für den überwiegenden Teil des Sparkassengebäudes von maximal 3 auf maximal 4 Vollgeschosse erweitert, um die Option der Erweiterung des 3. Obergeschosses zu erhalten. Hierzu wurde die Geschossigkeit im Kerngebiet MK 4 erhöht und die Nutzungsgrenze entsprechend nach Osten verschoben. Zur Sicherung der optionalen Erweiterung wurden die Traufhöhe für das Kerngebiet MK 4 von auf 15 m und die Firsthöhe von 16 auf 17 m erhöht. Diese Höhenentwicklung ist mit den umliegenden Gebäudehöhen vereinbar. Südlich des Sparkassengebäudes (MK 3) gilt ebenfalls eine Firsthöhe von 17 m. Die Traufhöhen sind in den übrigen Bereichen niedriger angesetzt, um die Kleinteiligkeit der vorhandenen Baukörper zu sichern. Das Sparkassengebäude weicht im Bestand von den übrigen Strukturen im Plangebiet ab. Daher ist eine höhere Traufe städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus besteht durch den möglichen Ausbau des Obergeschosses die Möglichkeit, weiteren Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen. Dieses entspricht den Zielen im Sanierungsgebiet der Altstadt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135 ist für den inneren Bereich der Sparkasse bereits die Zulässigkeit von 5 Vollgeschossen vorgesehen. Die Ausnutzung in die Höhe ist jedoch durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan geltende Geschossflächenzahl von 2,7 eingeschränkt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf eine Geschossflächenzahl verzichtet und stattdessen die o.g. Höhenregelung mit 4 Vollgeschossen festgesetzt. Dieses führt insgesamt zu keiner Verschlechterung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen dem Wohngebiet und dem Parkplatz wird verzichtet (siehe die Abwägung in Kapitel 3.2.2). Stattdessen soll ein Sichtschutz erstellt werden, um die Freibereiche der künftigen Baukörper im Besonderen Wohngebiet von dem Parkplatz optisch abzuschirmen.
- Aufgrund der geplanten hohen Verdichtung im besonderen Wohngebiet WB, das eine Grundflächenzahl von 0,75 benötigt und damit die übliche Höchstgrenze von § 17 BauNVO überschreitet, sieht die Stadt die Erfordernis nach einem Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen für die ebenerdige Stellplatzanlage. Für die nördlich direkt an das WB angrenzende Stellplatzfläche sind Maßnahmen zur Begrünung in Form von bepflanzten Pergolen oder Rankgerüsten vorzunehmen. Zusätzlich wird für die gesamten Stellplätze ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen (im Bereich über der Tiefgarage) vorgesehen.

3.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Hier sind zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt werden:

Die Hinweise des Landkreises Aurich zum Einzelhandelsgutachten werden beachtet, die Begründung wurde angepasst. Der Umweltbericht wurde entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt. Des Weiteren ist eine Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege eingegangen, die in die Planunterlagen aufgenommen wurden.



3.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.08.2012 bis zum 07.09.2012 eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. In diesem Verfahren ist eine Stellungnahme der Löwenapotheke (Marktplatz 9) eingegangen. Es wurde angeregt, zur Berücksichtigung der historischen Bestandssituation das betreffende Grundstück dem Kerngebiet MK 3 mit höherer Ausnutzung zuzuordnen. Die Anregung wird berücksichtigt, um die ursprüngliche und historische Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Da zwischen den Gebäuden Markplatz Nr. 9 und 8 eine Lohne vorhanden ist, kann diese die Grenze die geänderte Abstufung zwischen MK 3 und MK 1 begründen. In diesem Fall soll die Lohne durch Baulinien (analog der Regelung zwischen den Gebäuden Osterstraße 11 und 13 sowie 15 und 17) gesichert werden. Die Bebauungsplanänderung wurde vom 15.09.2014 bis zum 26.09.2014 ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a BauGB mit eingeschränkter Beteiligung für die Betroffenen und verkürzter Frist durchgeführt. Zum geänderten Entwurf wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Nachgang zur ersten Auslegung liegt eine Stellungnahme vor, wo sich die Eigentümerin des Grundstücks Osterstraße 11 gegen die Überplanung von Teilen ihres Gartengrundstücks als Verkehrsfläche wendet. In diesem Zusammenhang wurde das Fehlen einer Begründung kritisiert, die Umsetzung eines Platzcharakters bezweifelt und die Befürchtung von Beeinträchtigungen durch lärmende Nutzergruppen geäußert. Die Bedenken zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Gartengrundstück der Einwenderin werden zurückgewiesen. Die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ dient als Sicherung für eine mittelfristige Option zur Aufwertung des Quartiers mit der Möglichkeit der Erweiterung und Öffnung von Geschäftsflächen an die rückwärtige Platzsituation /Fußgängerzone. Die fußläufigen Verbindungen beiderseits der Kreissparkasse sollen nach dem Verkehrskonzept der Rahmenplanung der Stadt Aurich gestalterisch aufgewertet werden. Durch die optional geschaffene Möglichkeit der Aufweitung der Fußgängerzone können mehr Aufenthaltsqualitäten im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geschäftsbereichs geschaffen werden und die gewünschte Aufwertung erzielt werden. Ob hierdurch ein Platzcharakter entstehen kann, obliegt der späteren Detailplanung. Der Hinweis zu möglichen Lärmbelastigungen wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist die langfristige Einbindung der Fläche in die Fußgängerzone und damit Bereitstellung der Fläche für die Nutzergruppe, die Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in der Innenstadt aufsuchen möchte. Es ist nicht beabsichtigt – solange die Einwenderin die Wohnnutzung mit angrenzender Gartenfläche tatsächlich betreiben, an der Ist-Situation etwas gegen den Willen der Einwenderin zu verändern. Die Gartennutzung wird daher nicht beeinträchtigt.

3.1.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Hinweise des Landkreises Aurich und der Ostfriesischen Landschaft zu den Belangen des Denkmalschutzes und des Landkreises zur Oberflächenentwässerung werden beachtet, die Begründung wurde ergänzt. Die Hinweise der Versorgungsträger OOWV, EWE NETZ GmbH werden beachtet. Der Hinweis des LGLN/ Katasteramt Aurich wird beachtet. Die Plangrundlage wird aktualisiert, damit die Anforderungen an die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung erfüllt werden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Quartiers erfolgt über den Marktplatz, die Marktstraße, die Wallstraße und die Osterstraße. Die innere Anbindung erfolgt über die öffentlichen Wegeverbindungen „Zum Alten Rathaus“ und die Sparkassenpassage, die durch Platzbereiche optimiert werden.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation ist ein Ausbau der Marktstraße und der Wallstraße als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die innere Durchlässigkeit des Quartiers soll gesichert und gestalterisch aufgewertet werden. Neben den o.g. Ost-Westverbindungen soll auch eine Verbindung zwischen der Osterstraße und der Marktstraße und dem Quartiersinneren gesichert werden. Dieses erfolgt durch eine Durchfahrt zur Marktstraße und eine fußläufige Verbindung (Lohne) zur Osterstraße. Zudem sollen die Stellplätze an der Wallstraße und der Marktstraße aufgehoben werden und durch Stellplätze im Quartiersinneren ersetzt werden.

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Plangebiet sollen Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Hier sind gemäß der DIN 18005 folgende Schutzansprüche einzustellen:

| Schutzbedürftigkeit | tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) | nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Kerngebiet | 65 dB (A) | 55 dB (A) |
| Besonderes Wohngebiet | 60 dB(A) | 40 dB (A) |

Im Altstadtbereich südlich der Marktstraße ist die Neuanlage eines privaten PKW-Stellplatzes geplant. Gleichzeitig sind entlang der Markt- und der Wallstraße neue Baukonzepte mit dem Schwerpunkt Wohnen (Besonderes Wohngebiet) vorgesehen. Der Abstand zwischen der o.g. Stellplätzen und der Baugrenze im Besonderen Wohngebiet beträgt weniger als 4 m.

Zur Beurteilung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Stellungnahme vom Büro IEL aus Aurich⁴ eingeholt. Diese führte zu folgendem Ergebnis:

- Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei einer Nutzung des Parkplatzes während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) der für ein „Besonderes Wohngebiet (WB)“ zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten werden kann. Auf Grund der kurzen Abstände zwischen den Parkplätzen und der Baugrenze erreicht das zu Grunde gelegte Prognosemodell der allgemein anerkannten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz aber die Grenzen für eine belastbare Aussage.

⁴ IELGmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 30.03.2012



- Weitergehende Aussagen zur Schallimmissionsbelastung für mögliche Freibereiche sind demnach nicht verlässlich möglich. Unabhängig davon erscheint es fraglich, inwieweit die ursprünglich geplante Lärmschutzwand bei diesem Projekt auf Grund der eingeschränkten Platzverhältnisse zielführend ist. Die Stadt Aurich verzichtet daher auf die bisher vorgesehene Festsetzung einer Lärmschutzwand. Der Investor ist jedoch bereit, zum Schutz und zur Abschirmung der Freibereiche eine begrünte Sichtschutzmaßnahme herzustellen. Die Gestaltung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Aurich.
- Weiterhin sollte auf Grund der kritischen Ausgangssituation sichergestellt sein, dass die geplante Zufahrt von der Marktstraße aus nur für den „Lieferverkehr“ und nicht für den allgemeinen Parkplatzverkehr genutzt wird. Der Investor wird durch entsprechende Maßnahmen sicherstellen, dass Besucher des Parkplatzes nur über die ausgewiesene Zufahrt von der Wallstraße an- und abfahren. Die Löhne zwischen der Marktstraße und dem Parkplatz ist nur als Notausfahrt für Geldtransporter vorgesehen. Zur Nutzung für die Allgemeinheit wird lediglich ein Gehrecht festgesetzt.
- Bei einer Nutzung des Parkplatzes während der Nachtzeit ist die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nicht möglich. Deshalb sollte eine Nutzung in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ausgeschlossen werden. Der Investor wird durch entsprechende Maßnahmen sicherstellen, dass die Nachnutzung des Parkplatzes ausgeschlossen wird.

Aus den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass zwischen der geplanten Wohnbebauung an der Marktstraße und dem quartiersinternen Parkplatz keine unzulässigen Konflikte entstehen werden.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135 sind keine Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen getroffen worden. Im Quartiersinneren sind entlang der Sparkassenpassage einige Gehölze, davon größere und prägende Einzelbäume, vorhanden. Auf die die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume wird auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 verzichtet, da aus dem Ursprungsplan die Festsetzung der Verkehrsfläche für die Tiefgarage übernommen wurde. Diese Festsetzung sieht eine Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage nach Süden vor. Im Falle einer Umsetzung dieser Option ist eine Erhaltung der Bäume im Quartier nicht möglich. Die Stadt gibt somit der Einzelhandelsentwicklung mit entsprechenden Einstellplätzen zur Sicherung der Innenstadtfunktion den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft. Die Stadt ist jedoch bestrebt, solange es nicht zur Erweiterung der Tiefgarage kommt, auf den Erhalt der Bäume und die innere Durchgrünung des Quartiers einzuwirken.

Im Stadtgebiet Aurich gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes vom 18.05.2012. Da die o.g. Bäume durch den Bebauungsplan Nr. 135, 1.Änderung überplant werden, ist kein spezielles Ausnahmeverfahren erforderlich.

Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Der Erhalt vorhandener Bäume innerhalb festgesetzter Verkehrsflächen ist in Abwägung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 18.05.2006 zu prüfen.

3.2.4 Denkmalpflege

□ Baudenkmale

Die gewachsenen städtebaulichen Strukturen mit einer Vielzahl von historischen Bauwerken prägen das Auricher Innenstadtbild in ganz erheblichem Maße. Rund 50% der Gebäude wurde vor 1900 errichtet und es gibt eine Vielzahl von Baudenkmalen sowie geschützten Gebäuden. Ziel der Stadtentwicklung bzw. Sanierung ist es daher auch, das Erscheinungsbild der historischen Altstadt zu bewahren. Entlang der Osterstraße stehen eine Vielzahl der Wohn- und Geschäftshäuser unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild. Ein Baudenkmal ist am Marktplatz vorhanden. Folgende Gebäude im Plangebiet sind Baudenkmale:

| | |
|----------------|-------------------------|
| Osterstraße 11 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Osterstraße 13 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Osterstraße 15 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Osterstraße 17 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Osterstraße 19 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Osterstraße 13 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Marktplatz 10 | Geschäftshaus |

□ Archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich oder bei der Ostfriesischen Landschaft, Archäologische Landesaufnahme unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Bei Bodeneingriffen ist eine fachliche Begleitung erforderlich. Je nach Art und Umfang der betroffenen Strukturen kann dann auch eine archäologische Ausgrabung erforderlich werden. Die Maßnahmen sind entsprechen dem Nds. Denkmalschutzgesetz zu regeln.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Im östlichen und nordöstlichen Plangebiet werden bisher festgesetzte Kerngebiete (MK) in Besondere Wohngebiete (WB) geändert, wobei die bisherige Grundflächenzahl von 1,0 auf 0,6 und 0,75 reduziert wird. Außerdem wird u.a. neu eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 wird die zulässige Versiegelung reduziert. Da die Planung somit zu keiner Abflussverschärfung führt, sind Auswirkungen auf die schadhlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Der städtische Regenwasserkanal ist in der Lage, das Oberflächenwasser schadlos abzuführen.



4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist eine funktionsgerechte Stabilisierung und Entwicklung der Nutzungsstrukturen durch Erhaltung und Stabilisierung der Randbebauung. Für die Flächen entlang der Osterstraße und dem Markplatz sowie im südlichen Abschnitt der Wallstraße soll die Funktion als Einzelhandelsstandort gestärkt werden. Für die Flächen an der Marktstraße und dem nördlichen Abschnitt der Wallstraße soll vorrangig die Wohnfunktion im Stadtzentrum gestärkt bzw. entwickelt werden.

Die Wohnfunktion im Stadtzentrum ist durch eine Wohnumfeldverbesserung, eine Zuordnung nutzbarer Außenflächen, weitgehend schwellenfreies Wohnen und durch unkompliziertes Parken in der Nähe der Wohnung zu stärken. Die Wohnumfeldverbesserung erfolgt durch eine Umorganisation von Stellplätzen, durch eine Verbesserung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer und Aufwertung und Verbesserung der Freiraumfunktion im Quartier.

Die historischen Strukturen des Stadtzentrums sind bei der Neugestaltung herauszuarbeiten. Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung eine Analyse der städtebaulichen Gestalt mit dem Schwerpunkt „Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume“ vorgenommen worden. Diese Gestaltungsregeln sollen die Grundlage bieten für planungsrechtliche Festsetzungen zu Punkt 4.2 und 4.3 sowie für die Formulierung von örtlichen Bauvorschriften (siehe Kapitel 5).

Ziele der Festsetzungen sind:

- Sicherung der baulichen und städtebaulichen, der strukturellen und bildhaften Qualitäten der historischen Altstadt, nicht nur als Teil des kulturellen Erbes der Stadt sondern auch als spezifische örtliche Merkmale, die eine Nutzung der Innenstadt als regionaler Einkaufs- und Tourismusstandort unterstützen. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt dabei auf den Strukturmerkmalen der das Bild der Stadt prägenden, weil in den öffentlichen Raum wirkenden Bebauung entlang der Straßen.
- Weiterentwicklung und zeitgemäße Anpassung der baulichen und städtebaulichen Strukturen an den Funktionswandel der Innenstadt und insbesondere der Nutzung ihrer Grundstücke. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Regelungen einerseits auf den gestalterischen Folgen aus der Nutzung von Gebäuden über – historische – Grundstücksgrenzen hinweg, andererseits auf den Regelungen für die hinteren Grundstücksflächen, deren ursprüngliche Nutzung sich am stärksten gewandelt. Diese wichtige Flächenreserve für die Weiterentwicklung der Innenstadt bedarf anderer Festsetzungen als die bildwirksame Straßenrandbebauung.

Mit der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse können sich daher auch die Parzellen verändern. In der Vergangenheit haben Änderungen an den Parzellen auch durchaus schon stattgefunden. Auch in jüngerer Zeit hat die Bildung von größeren Wirtschaftseinheiten zur Nutzung über die Parzellengrenzen hinweg oder zur Zusammenlegung von Parzellen geführt. Das sollte als durchaus legitim angesehen werden. Dieser Vorgang muss aber dort seine Grenze finden, wo das charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigt wird, d.h. wenn die charakteristische Kleinteiligkeit und das Nebeneinander unterschiedlicher Parzellenbreiten – und damit von Fassadentypen – verloren zu gehen droht. Die charakteristische Unregelmäßigkeit durch das Nebeneinander unterschiedlicher Parzellenbreiten soll als Grundstruktur der Stadtgestalt erhalten bleiben. Bei der Zusammenlegung von Nutzungen über mehrere Parzellen und bestehende Gebäude hinweg, soll die Parzellierung im Straßenbild – in Baukörperausbildung und Fassade – erkennbar bleiben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen.

□ Kerngebiete

Kerngebiete werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur auf den Grundstücken nördlich der Osterstraße und östlich des Marktplatzes einschließlich des Sparkassengeländes ausgewiesen. Zudem werden zwei Grundstücke an der Marktstraße ebenfalls dem Kerngebiet zugeordnet, um optional Erweiterungsflächen für die Einzelhandelsnutzungen am Marktplatz zu sichern. In den Kerngebieten sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Einzelhandelsfunktion gestärkt werden und größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossen gesichert werden. Eine Ergänzung des Einzelhandels durch Gastronomie- und Hotelbetriebe führt zu einer Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden und ist daher ebenfalls erwünscht. Daher wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Die übrigen in § 7 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie nach § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe und handwerksähnliche Betriebe, die ladenmäßig betrieben werden (z.B. Bäcker, Fleischer, Friseur, Kosmetiker, Apotheker, Optiker, Goldschmied und ähnliches) und in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen nach 1.1 einen untergeordneten Anteil einnehmen. Die Ausnahmeregelung begründet sich in erster Linie in der Bestandssicherung vorhandener Nutzungen wie z.B. Bäcker, Friseure, Apotheken und ähnlichem.

Oberste Priorität im Kerngebiet haben jedoch der Einzelhandel und die Gastronomie, um die Besucherfrequenz in den Fußgängerzonen der Altstadt zu halten und zu erhöhen. Daher ist es wichtig, dass die Innenstadt durch attraktive Geschäfte mit einer entsprechenden Sortimentsstruktur belebt wird, die Besucherströme anziehen. Eine geringen Durchmischung mit Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betriebe steht dieser Zielsetzung nicht entgegen, wenn diese ladenmäßig betrieben werden und publikumsintensive Branchen beinhalten. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme ist zudem, dass die Handwerksbetriebe oder handwerksähnlichen Betriebe in der Anzahl einen untergeordneten Anteil zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach 1.1 einnehmen.

Die Durchmischung sollte daher ein Verhältnis von ca. 10 : 1 zwischen den allgemein und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht überschreiten. Zudem sollte die Zulässigkeit der Ausnahme auch davon abhängig gemacht werden, dass sich die betreffenden Betriebe nicht an bestimmten Standorten anhäufen, sondern sich in die Hauptnutzungen nach 1.1 in untergeordneter Anzahl einfügen.

Das sonstige Wohnen ist gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein nur in den Obergeschossen zulässig. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist jedoch auch die Förderung der Wohnnutzung in der Innenstadt. Daher wird in den Erdgeschossen der Kerngebiete abseits der Altstadtstraßen – also in den Kerngebieten MK 2 - eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung einnimmt.

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten die Maßgaben wie zum sonstigen Wohnen.



Die nach dem Katalog des § 7 BauNVO mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird allgemein ausgeschlossen, da oberste Zielsetzung die Sicherung der Einzelhandelsfunktion ist. Im Falle einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten befürchtet die Gemeinde Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung eines funktionsfähigen Stadtzentrums mit Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Einzelhandel. Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung der traditionellen Sparten zur Folge haben kann. Bei einer Ansiedlung der o.g. Vergnügungsstätten besteht daher die Gefahr der Verdrängung von traditionellem Einzelhandel oder Dienstleistern aus dem Stadtzentrum. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplante Nutzung in die vorhandene Stadtstruktur und den Nutzungszusammenhang einfügt und beispielsweise eine gleichartige Vornutzung Bestandsschutz genießt. Mögliche alternative Standorte für Vergnügungsstätten bietet der Carolinenhof, wo bereits ein Bestand vorhanden ist.

Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO passen aufgrund ihres üblichen Erscheinungsbildes ebenfalls nicht in das Stadtbild und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

□ Besondere Wohngebiete

Die Marktstraße und die Wallstraße gehören nicht zur Fußgängerzone und sind teilweise durch Leerstände und größere Freiflächen geprägt. Die besondere Eigenart dieses Quartiers ist durch die innerstädtischen Strukturen mit insgesamt hoher Verdichtung und einer Vorbelastung durch den fließenden und ruhenden innerstädtischen Verkehr gegeben. Trotz der Vorbelastung soll eine zentrumsnahe Wohnnutzung gesichert und gefördert werden. Daher wird im überwiegenden Teil der Marktstraße und im nördlichen Abschnitt der Wallstraße ein Besonderes Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Das vorhandene mehrgeschossige Wohnhaus südlich der Sparkassenpassage wird – abweichend vom Rahmenplan – aufgrund der vorhandenen Nutzung ebenfalls dem besonderen Wohngebiet zugeordnet.

Zielsetzung für dieses Quartier ist dabei vorrangig die Schaffung von attraktivem innenstadtnahem Wohnraum. Daher werden hier Tankstellen und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

□ Kerngebiete

Für die Kerngebiete wird entsprechend der mit der Kerngebietsausweisung verfolgten innerstädtischen Verdichtung zur Sicherung von Einzelhandelsflächen eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit in den einzelnen Abschnitten des Quartiers wird wie folgt geregelt:

| | |
|---|--|
| MK 1 (Wallstraße-Süd, Osterstraße, Marktplatz 8) | <p>Das Grundmuster der städtebaulichen Erscheinungsform der historischen Altstadt von Aurich ist durch die Traufen einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung geprägt; das gilt auch für die giebelständigen Gebäude. Eine durchgängige Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird im Interesse einer wirtschaftlicheren Ausnutzung in den zu den Innenstadtstraßen ausgerichteten Kerngebieten MK 1 durch die Zulässigkeit eines dritten Geschosses als Staffelgeschoss ergänzt. Die Ergänzung sichert einen stadtbildbestimmenden straßenseitigen Gebäudeabschluss nach zwei Geschossen, der im Einklang mit dem Bild der klassischen Traufkante steht.</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Kerngebieten MK 1 auf zwingend II festgesetzt, um die vorhandene Stadtbildstruktur und Raumkanten an den jetzigen Fußgängerzonen zu sichern. Ein drittes Geschoss ist als Staffelgeschoss mit einem straßenseitigen Abstand von mindestens 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.</p> <p>Im Kerngebiet MK 1 wird für alle Gebäude eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 8,0 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,50 m festgesetzt, um die Charakteristik der vorhandenen Bebauungsstruktur zu sichern.</p> <p>Die eingeschossige Bebauung ist im Altstadtbereich nur noch in reduzierter Form vorhanden, im Plangebiet befindet sich nur ein eingeschossiges Gebäude als Flachdachbau. Eine Festsetzung der Eingeschossigkeit ist für die Einzelfälle im Altstadtbereich nicht vorgesehen. Eingeschossige Gebäude von besonderer Bedeutung sind durch die Charakterisierung als Baudenkmale oder als zu erhaltende Gebäude abzusichern. Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, das sich aus der Addition kleinteiliger Bebauung ergibt, sind – insbesondere bei parzellenübergreifender Neubebauung – die Dachformen von Bedeutung. Daher sei hier auf die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften verwiesen.</p> |
| MK 2 (Osterstraße rückwärtige Grundstücke) | <p>Um für die Einzelhandelsflächen an den Fußgängerzonen Osterstraße und Marktplatz ausreichend Entwicklungsflächen anzubieten, werden in den rückwärtigen Bereichen (MK 2) bis zu III Vollgeschosse zugelassen. Hier ist eine größere Ausnutzung auf der dritten Geschossebene möglich. Eine Staffelung wird hier nicht vorgeschrieben.</p> <p>In den inneren Bereichen ist auch eine geringere Geschossigkeit möglich, da diese Bereiche nicht nach außen zu den Löhnen und Fußgängerzonen wirken. Daher wird hier keine zwingende Geschossigkeit festgesetzt, sondern lediglich eine Obergrenze von drei Vollgeschossen. Es gilt eine maximale Traufhöhe von 8 m.</p> |
| MK 2 A (Sparkasse rückwärtig) | <p>Der rückwärtige Teil des Sparkassengebäude erhält im Grundsatz die gleichen Festsetzungen wie das MK 2, jedoch bestandsorientiert eine maximale Traufhöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 13 m.</p> |



| | |
|--|--|
| <p>MK 3 (Marktplatz 9 bis 10)</p> | <p>Die Gebäude am Marktplatz Nr. 9 und Nr. 10 sind um 1900 dreigeschossig errichtet worden. Das Gebäude am Marktplatz Nr. 10 hat eine Traufhöhe von ca. 9,70 m und einer Firsthöhe von ca. 17,30 m. Beim Marktplatz Nr. 9 wurde das Hauptgebäude und das Hinterhaus im Zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört. Bei dem Wiederaufbau 1949 wurde der Neubau auf den Fundamentzügen des Vorgängers errichtet. Aus wirtschaftlichen Gründen konnte das Gebäude damals jedoch nur zweigeschossig gehalten werden. Die profilierten Hauptgesimse orientieren sich jedoch an der historischen, klassizistischen Architektur. Der Durchgang zwischen den Gebäuden Marktplatz Nr. 9 und Nr. 8 stellt eine Zäsur dar. Der Übergang von der Zwei- auf die Drei-Geschossigkeit hat historisch zwischen diesen beiden Gebäuden stattgefunden und wird durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung übernommen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Kerngebiet MK 3 auf mindestens II und maximal III begrenzt. Entsprechend der jetzigen und historischen Bestandsituation und III Vollgeschossen wird für diesen Abschnitt des Kerngebietes eine Traufhöhe von mindestens 8 m und maximal 10 m sowie eine Firsthöhe von maximal 17 m festgesetzt.</p> |
| <p>MK 4 (Marktplatz 11 bis 15, Sparkasse)</p> | <p>Das Gebäude der Sparkasse und die unmittelbar angrenzenden Gebäude zwischen der Sparkassenpassage und der Passage „Am alten Rathaus“ weisen eine ähnliche Höhenentwicklung auf wie das MK 3, jedoch höhere Traufkanten. Die marktplatzseitigen Gebäude und der größte Teil des Sparkassengebäudes werden als Kerngebiet MK 4 ausgewiesen. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Höhenentwicklung und Geschossigkeit sowie an der geplanten Erweiterung des Sparkassengebäudes. Im Bestand liegt hier bereichsweise eine Traufhöhe von ca. 12 m und eine Firsthöhe von ca. 16 m vor. Entsprechend wird eine Traufhöhe von mindestens 10 m und maximal 15 m sowie eine Firsthöhe von maximal 17 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal IV begrenzt.</p> |
| <p>MK 5 (Marktplatz 16-18, Marktstraße 2 bis 4)</p> | <p>In diesem Abschnitt liegen die Traufkanten mit 9,70 m ähnlich wie beim MK 3, jedoch sind die Firsthöhen mit ca. 12,90 m niedriger. Es sind drei Vollgeschosse vorhanden. Auch hier erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung mit einer Traufhöhe von mindestens 8 m und maximal 10 m sowie einer Firsthöhe von maximal 13 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf mindestens II und maximal III begrenzt.</p> |

□ Besondere Wohngebiete

Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet und der gewollten hohen Ausnutzung der Grundstücke wird in den Besonderen Wohngebieten WB 1 an der Sparkassenpassage und WB 2 an der Wallstraße/ Ecke Marktstraße die höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

In den Besonderen Wohngebieten WB 3 und WB 4 im mittleren Bereich der Marktstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Gemäß § 17 (2) BauNVO kann die Obergrenze von 0,6 für ein Besonderes Wohngebiet überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dieses erfordern.

In dem betreffenden Abschnitt des Quartiers soll einerseits zusätzlicher innenstädtischer Wohnraum geschaffen werden und andererseits das Wohnumfeld durch eine Umorganisation der Stellplätze und der Freiräume verbessert. Um entlang der Wallstraße und der Marktstraße die teils ungeordneten Parkplätze durch Neubauten zu ersetzen und das Straßenbild durch eine ansprechende Bebauung aufzuwerten, sollen die erforderlichen Stellplätze in das Innere des Quartiers verlegt werden. Hierdurch ergibt sich, dass die an der Marktstraße bisher in langgestreckter Form vorhandenen Grundstücke in dem bisherigen Umfang nicht erhalten bleiben können und kleinere Grundstücke mit höherer Verdichtung erforderlich werden. Dieses ist nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 135 mit der Ausweisung als Kerngebiet und einer Grundflächenzahl von 1,0 auch möglich. Die geplante Verdichtung mit Wohnungen erfordert jedoch die Nutzungsänderung in ein Besonderes Wohngebiet, hieraus ergibt sich die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 entsprechend § 17 (2) BauNVO. Da der bisherige Bebauungsplan jedoch bereits eine Verdichtung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht und das städtebauliche Konzept das Ziel der innerstädtischen Verdichtung und der Neuorganisation der Parkplätze optimal umsetzt, wird aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit in den einzelnen Abschnitten des Quartiers wird wie folgt geregelt:

| | |
|---|---|
| WB 1 (Neubau Sparkassenpassage) | Die Festsetzungen im Besonderen Wohngebiet WB 1 an der Sparkassenpassage erfolgen bestandsorientiert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt. Es gilt eine Traufhöhe von maximal 10 m und eine Firsthöhe von maximal 12,50 m. |
| WB 2 (Wallstraße-Nord, Marktstraße Ost) | Im Eckbereich an der Marktstraße sind relativ niedrige Traufhöhen (ca. 4 bis 6 m) und Firsthöhen (ca. 9 bis 11 m) vorhanden, teilweise ist die Bebauung nur eingeschossig. Da hier die innerstädtische Verdichtungsmöglichkeiten und Raumkanten gesichert werden sollen, wird hier – abweichend von den niedrigeren Beständen - eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Es wird eine Traufhöhe von mindestens 6,5 m und maximal 9,00 m sowie eine Firsthöhe von maximal 11 m ausgewiesen. Damit orientieren sich die Festsetzungen an der gegenüberliegenden Bebauung an der Wallstraße mit relativ geringen Traufhöhen und Firsthöhen bis zu ca. 11 m. |
| WB 3 (Marktstraße östl. GFL) | Die Festsetzungen entsprechen im Grundsatz den Festsetzungen im Besonderen Wohngebiet WB 2, allerdings ist hier aufgrund der geringeren verfügbaren Grundstücksfläche eine höhere Ausnutzung erforderlich. Daher wird hier eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. |
| WB 4 (Marktstraße Mitte) | Die Festsetzungen für den mittleren Abschnitt der Marktstraße, wo abgängige Gebäude durch Neubauten ersetzt werden sollen, orientieren sich an der derzeit noch vorhandenen Bebauung mit Traufhöhen von 6 bis 10 m und Firsthöhen von 11 bis 12,70 m sowie auch an der geplanten Neubebauung. Es sind überwiegend II bis III Vollgeschosse vorhanden. Entsprechend wird eine Traufhöhe von mindestens 6,5 m und maximal 10 m sowie eine Firsthöhe von maximal 13,50 m ausgewiesen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf mindestens zwei und maximal III begrenzt. |

In den Besonderen Wohngebieten gilt die Mindesttraufhöhe nur entlang der Baulinie.



□ **Kerngebiete und besondere Wohngebiete**

Die Höhen der Traufen von aneinander gebauten Gebäuden in den Kerngebieten und in den Besonderen Wohngebieten an den Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,3 m voneinander abweichen.

Die stadtbildbestimmende Varianz der Höhenlage der Traufabschlüsse soll durch die Festsetzung der Abweichungen zwischen benachbarten Gebäuden im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe, die eine Ausbildung hoher Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen oder (bei reinen Wohngebäuden von Hochparterre-Geschossen) ermöglicht, gewährleisten.

Ausnahmsweise darf die Mindesttraufhöhe unterschritten werden, wenn vorhandene Raumkanten erhalten oder durch Neubauten ersetzt werden und wenn die Traufhöhe im Bestand unter der Mindesttraufhöhe liegt. In den Besonderen Wohngebieten gilt die maximale Traufhöhe nicht für Gauben und Zwerchgiebel. Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

Die zwingende Zweigeschossigkeit darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn es sich um flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile handelt, die nicht an den Erschließungsstraßen liegen.

□ **Bezugspunkte**

Die Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen sind auf die jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtet. Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen sind die Oberkante der den jeweiligen Baugebieten am nächsten gelegenen Erschließungsstraßen (Marktplatz, Marktstraße, Osterstraße, Wallstraße). Für das im Quartiersinnern gelegene MK 4 gilt der Marktplatz als oberster Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (ausgenommen untergeordnete Dachaufbauten).

4.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Entlang des Kerngebiets MK 1 wird eine Baulinie auf der heutigen Gebäudeflucht festgesetzt; die Baulinie ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Eine Überschreitung der Baulinie um max. 1,0 m ist ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss der Gebäude in einer Breite von max. $\frac{1}{4}$ der straßenseitigen Gebäudefront zulässig. Bei Löhnen, die einer öffentlichen Erschließung dienen, werden Baulinien festgesetzt; die Baulinien sind zugleich Straßenbegrenzungslinien. Eine Überschreitung der Baulinie im Bereich der Löhnen ist nicht zulässig. In den gekennzeichneten Bereichen (EG) entlang der Löhnen gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss.

Das Kerngebiet MK 1 betrifft einen ca. 12 m tiefen Bereich (Zone 1) entlang der Osterstraße/Ecke Marktplatz. Diese Zone entspricht überwiegend der historischen Gebäudetiefe. Die rückwärtige Zone 2 der Grundstücke wird anders beurteilt. Die Differenzierung der Baufelder in zwei Tiefenzonen dient zum einen der Sicherung des überwiegend noch erhaltenen Erscheinungsbildes in den öffentlichen Platz- und Straßenräumen der historischen Altstadt, zum anderen der Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten – insbesondere in den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichen: Die Zone 1 der Baufelder umfasst den Bereich der historischen Straßenrandbebauung, die das Stadtbild prägt.

Für diese Zone = Kerngebiet **MK 1** gilt die abweichende Bauweise **a 1** mit folgenden Vorgaben:

- ⇒ Bei der Errichtung und Änderung der Baulichen Anlagen sind die seitlichen Grenzabstände der Vorgängerbauten einzuhalten.
- ⇒ Beträgt die Summe der Grenzabstände zweier benachbarter Gebäude weniger als 0,5 m darf der Zwischenraum ab einer Tiefe von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über alle Geschosse bebaut werden.
- ⇒ Bei einer zusammenhängenden Neubebauung von zwei benachbarten Grundstücken muss die Summe der Grenzabstände der Vorgängerbauten an einer der seitlichen Grenzen errichtet werden.
- ⇒ Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke dürfen die neuen seitlichen Grenzabstände nicht weniger als 0,5 m und nicht mehr als 1,5 m betragen.

Die abweichende Bauweise a1 soll die Struktur eines relativ kleinteiligen, parzellenbezogenen Bebauung sichern.

- In dieser Struktur sind die – teilweise sehr schmalen – Abstände zwischen benachbarten Gebäuden von entscheidender stadtgestalterischer Bedeutung, und sollen daher soweit als möglich erhalten werden – insbesondere bei einem Abstandsmaß von mehr als 0,5 m.
- Im Interesse einer gebäudeübergreifenden Nutzung (hauptsächlich in den geschäftlich genutzten Erdgeschossen) soll eine zusammenhängende Bebauung der Gebäude (ein baulicher Zusammenschluss ermöglicht werden, wenn die Abstände zwischen Gebäuden infolge ihrer geringen Breite keine Funktion mehr haben bzw. haben können (Pflegefunktion, Entwässerungsfunktion etc.). Zur Sicherung des Erscheinungsbildes ist eine Bebauung dieser Abstände jedoch nur in einem Abstand von mind. 1,0 m von der straßenseitigen Bauflucht gestaltwirksam bzw. gestaltsichernd.
- Bei einer zusammenhängenden Neubebauung zweier benachbarter Grundstücke ist es – insbesondere angesichts sehr schmaler Ausgangsparzellen – nicht sinnvoll, den historischen Gebäudeabstand wieder herzustellen (oder Scheinfugen einzuführen).
Stattdessen soll der – nunmehr überbaute – Abstandsraum an eine der beiden seitlichen Grenzen der Neubebauung neu verlagert werden, mit einer Breite von min. 0,5 m, um ihre pflegetechnische Funktion sicher zu stellen. Insgesamt sichert das die für die historische Auricher Innenstadt charakteristische Merkmal der schmalen Grenzabstände.
- Bis auf wenige Ausnahmen, die in der Regel als öffentlich oder zumindest gemeinschaftlich genutzte Erschließungsfunktion haben, haben Gebäudeabstände maximal eine private Erschließungsfunktion (teilweise auch für benachbarte Grundstücke gemeinsam). Da es sich hierbei nicht um Kfz-Zufahrten handelt (und auch nicht handeln soll, soll eine Breite von 1,5 m nicht überschritten werden).

Die Baufelder im Kerngebiet **MK 2** dienen der ergänzenden Bebauung, die überwiegend auch schon im Bestand vorhanden sind. Dabei sollen sie vorrangig eine zukunftsfähige Entwicklung der gewerblichen Nutzung – insbesondere in den Erdgeschossen, sicherstellen. In diesem Zusammenhang kann auch innenstadtnaher Wohnraum geschaffen werden. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass eine einseitige Grenzbebauung mit verringerten Grenzabständen zulässig ist (abweichende Bauweise **a 2**).



Dem Kerngebiet **MK 3** wird im Zusammenhang mit dem angrenzenden Kerngebiet MK 2 ebenfalls die abweichende Bauweise **a 2** zugeordnet.

Im Kerngebiet **MK 4** wird entsprechend dem Bestand eine geschlossene Bauweise (**g**) festgesetzt.

Die Baufelder in den Kerngebieten **MK 5** erfassen bestehende Baukörper, die zur Sicherung der Einzelhandelsfunktion ergänzt werden können. Dieser Bereich weist teils eine geschlossene und teils eine Grenzbebauung auf, daher gilt auch hier die abweichende Bauweise **a 2**.

□ **Besondere Wohngebiete**

Mit Ausnahme des Besonderen Wohngebietes WB 1 an der Sparkassenpassage liegen die anderen Besonderen Wohngebiete (WB 2 und WB 3) an öffentlichen Straßen und sollen daher eine raumwirksame Bebauung sichern. Entsprechend werden entlang der Straßenbegrenzungslinien Baulinien festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet WB 2 soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, einen Neubau mit Südwestausrichtung der Freibereiche zu errichten. Daher wird hier ein flächendeckender Bauteppich ausgewiesen, der – unter Berücksichtigung der Baulinie – eine variable Anordnung der Baukörper ermöglicht.

Die Baulinie in den Besonderen Wohngebieten darf für Gebäudeteile um bis zu 0,5 m Tiefe unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Diese Abweichungen von der Baulinie sollen im Rahmen von Neubaumaßnahmen einen größeren Planungsspielraum - insbesondere auch für die Wohnnutzung - sichern. Die Rücksprünge sind vertretbar, da in diesen Bereichen von der klassischen Kerngebietsstruktur abgewichen wird und die Wohnnutzung gefördert werden soll. Zudem haben die Bereiche der Marktstraße und auch der Wallstraße aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur ein anderes Erscheinungsbild als die Altstadtstraßen an den Fußgängerzonen.

Entsprechend der vorhandenen Parzellenstruktur und der geplanten Verdichtung durch Gebäuderiegel wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen / Einstellplätze

Die im Quartier gelegene Fußwegverbindung im südlichen Abschnitt (Sparkassenpassage) einschließlich ergänzender Bereiche zur Aufwertung der Freiräume wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die planungsrechtlich gesicherte Aufweitung der Sparkassenpassage dient der Aufnahme von Elementen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Falle einer Ausdehnung des Geschäftsbereichs damit der Aufwertung der fußläufigen Verbindung. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Sicherung der Aufweitungsfäche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Option in die Zukunft und wird ohne das Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümerin nicht umgesetzt.

Die Fußwegverbindung im Norden (Am Alten Rathaus) wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und in einem Teilabschnitt durch Ausweisung als Verkehrsfläche „Fußgängerzone“ gesichert. Weitere Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sichern die Anbindungen über Löhnen an die Marktstraße und die Osterstraße. Dabei wird entlang der Osterstraße nur eine Verbindung in das Quartiersinnere durch ein Gehrecht gesichert, um einen durchgängigen Bauteppich für die Entwicklung größerer Einzelhandelsflächen an der Fußgängerzone Osterstraße zu sichern.

Die teilweise vorhandenen quartiersinternen Tiefgaragen werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Tiefgarage“ festgesetzt. Die Abgrenzung der Tiefgaragen (PT) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Den Kerngebieten MK 4 und MK 5 wird eine private Stellplatzfläche für ebenerdige Einstellplätze (geplante Neuanlage und Bestand Sparkasse) zugeordnet. Diese wird als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (**St**) ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Wallstraße, die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“ (**Z**) festgesetzt wird. Außerhalb der Einstellplätze in der Tiefgarage und den umgrenzten ebenerdigen Einstellplätzen sind Einstellplätze auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

Innerhalb der mit einem Gehrecht belegten Lohne zwischen der Marktstraße und der umgrenzten Fläche für Stellplätze ist eine Nutzung durch den Kfz-Verkehr nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Fahrten für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Fluchtwege und ähnlichem. Die Sichtverhältnisse von der Lohne in die Marktstraße sind durch die städtebaulich erforderlichen Baulinien und daraus zu entwickelnden Raumkanten eingeschränkt. Durch den grundsätzlichen Ausschluss für den Kfz-Verkehr in der Lohne zur Marktstraße soll eine Verkehrsgefährdung durch ausfahrende Fahrzeuge - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer in der Marktstraße – vermieden werden.

4.5 Maßnahmen zur Begrünung der Einstellplätze

Als Ausgleich für die geplante hohe Verdichtung im besonderen Wohngebiet WB werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgende Begrünungsmaßnahmen für die ebenerdige Stellplatzanlage festgesetzt:

- Die nördliche an das Besondere Wohngebiet WB 3 angrenzende Stellplatzfläche ist mit begrünten Pergolen oder Rankerüsten auszustatten.
- Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Für die Bereiche über der festgesetzten Tiefgarage sind geeignete Gehölze verwenden.

Die entsprechenden Artenlisten sind in der textlichen Festsetzung und im Umweltbericht aufgeführt. Für die neuanzupflanzenden Bäume gilt unabhängig von der Wuchsgröße die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 18.05.2006.

4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

| | |
|---|-----------------------------|
| Kerngebiete | 10.104 m ² |
| Besonderes Wohngebiete | 2.853 m ² |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fußgängerzone | 1.226 m ² |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Zufahrt | 268 m ² |
| GESAMTFLÄCHE | 14.451 m² |



5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die historische Altstadt von Aurich ist im Rahmen der Sanierungsplanung eine Analyse der städtebaulichen Gestalt – mit dem Schwerpunkt: Gestalt der privaten Grundstücksränder entlang der öffentlichen Räume – vorgenommen worden. Diese wurde zunächst in Form einer Broschüre über die Gestaltungsmerkmale und -grundsätze dargestellt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurden Gestaltungsregeln abgeleitet, die Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften sind.

Die örtlichen Bauvorschriften sind Grundlage für die Gestaltung von Neubaumaßnahmen, um die wesentlichen stadtbildprägenden Merkmale der historischen Bebauung aufzunehmen. Ein Teil der Regelungsvorschläge gilt auch für die Fälle von Altbaumodernisierungen und konkretisiert damit die bisherigen, vorläufigen und in der Modernisierungsrichtlinie verankerten Gestaltungsgrundsätze. Zusätzlich gilt für die Auricher Innenstadt auch noch die Satzung für Werbeanlagen. Insgesamt besteht damit ein Regelungswerk, mit dem sich Charakterbewahrung und zeitgemäße Weiterentwicklung vereinbaren lassen.

□ Räumlicher Geltungsbereich

Aus dem Stadtgrundriss ergeben sich Bereiche des Altstadtgebietes mit jeweils spezifischen stadtgestalterischen Ansprüchen. Der Schwerpunkt ist die Gestalt der Ränder bzw. Randbebauung der historischen Straßenräume einschließlich des Marktplatzes. Hier handelt es um den Bereich, in dem sich das Bild der Stadt im öffentlichen Raum am stärksten präsentiert. Der Großteil der Regelungsvorschläge betrifft daher die Bebauung entlang der Altstadtstraßen Osterstraße, Marktplatz, Marktstraße und Wallstraße innerhalb der ehemaligen, nur noch teilweise vorhandenen Wallanlagen (Zone 1).

Für die Abschnitte der Marktstraße und der Wallstraße, wo die Wohnnutzung (Zone 1 A) gefördert werden soll, sind Ausnahmen zulässig. Diese Ausnahmen sollen für die möglichen Neubaumaßnahmen einen größeren Planungsspielraum - insbesondere für die geplante Wohnnutzung - sichern.

Die Ausnahmen sind vertretbar, da in diesen Bereichen von der klassischen Kerngebietsstruktur abgewichen wird und auch in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung möglich ist. Zudem haben die Bereiche der Marktstraße und auch der Wallstraße aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur ein anderes Erscheinungsbild als die Altstadtstraßen an den Fußgängerzonen.

In geringerem Umfang ergeben sich auch stadtgestalterische Aussagen für die rückwärtigen Bereiche (Zone 2). Die Löhnen, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen und wichtige Verbindungen darstellen, bedürfen ebenfalls einer gestalterischen Sorgfalt und werden daher als Zone 2 in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Zone 1 und 1A– Altstadtstraßen (Marktplatz, Osterstraße, Wallstraße, Marktstraße)

1. Dachformen (Zone 1)

1.1 Bei Modernisierungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden in den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind die gegenwärtigen Dachformen und Firstrichtungen beizubehalten:

1.2 Bei der Wiederbebauung von Grundstücken sind die Dachformen und Firstrichtungen der Vorgängerbauten wieder zu errichten (ausgenommen Flachdächer). Bei Satteldächern sind nur symmetrische Querschnitte zulässig.

Dieses gilt auch für die einzelnen Abschnitte einer über eine Grundstücksgrenze hinweg zusammenhängende Neubebauung für die parzellenbreiten Gebäudeabschnitte (Breite der vorhandenen Parzellen).

1.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind bei einer Neubebauung zulässig:

- Straßenseitig traufständige Gebäude,
- Walmdächer, Mansarddächer,
- zur Straßenbegrenzungslinie hin abgewalmte Satteldächer,
- bei 3-geschossigen Gebäuden Flachdächer mit einem um max. 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück versetztem Staffelgeschoss.

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

1.4 Zulässig ist eine Dachneigung von mind. 35° bis max. 50° (ausgenommen Mansarddächer).

Ausnahme sind geringe Abweichungen von den Neigungen zulässig, wenn es sich um Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Umbauten oder von bestehenden Gebäuden oder eine Neubebauung handelt.

Bei einer Neubebauung und Wiederbebauung in der Zone 1 A (Besonderes Wohngebiet) ist ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestdachneigung um bis zu 5 ° zulässig.

2. Dachausbauten

2.1 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, wenn

- die Summe der Breite der Dachausbauten max. ½ der straßenseitigen Trauflänge beträgt,
 - die Breite der einzelnen Dachausbauten nicht mehr als ¼ der straßenseitigen Trauflinie beträgt,
 - der Abstände der Dachausbauten mind. 1/5 der Länge der straßenseitigen Trauflinie beträgt,
- und die Dachausbauten symmetrisch zur Mittelachse der Fassade angeordnet sind.

2.2 Als Formen der Dachausbauten sind zulässig:

- Sattel- und Schleppdächer,
- mit senkrechten seitlichen Abschlüssen,



- und einem Ansatz der Schleppdächer von min. drei Dachziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches.
- 2.3 In den Baufeldern entlang der Altstadtstraßen sind straßenseitig Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 2.4 Bei einer Neubebauung und Wiederbebauung in der Zone 1 A (Besonderes Wohngebiet) gilt folgende Ausnahme:
- Die Summe der Breite der Dachausbauten darf überschritten werden.
 - Dachausbauten als Zwerchgiebel sind bis max. $\frac{1}{2}$ der straßenseitigen Trauflänge zulässig.

3. Fassadengliederung

- 3.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront sind in Baukörper mit jeweils eigenständigem Dach zu gliedern.
- 3.2 Fassadengliederungen und Fassadenprofilierungen sind bei Modernisierungen, Instandsetzungen und Umbauten zu erhalten.
- 3.3 Bei Neubebauungen müssen die straßenseitigen Fassaden über alle Geschosse durchgehend in vertikalen Achsen gegliedert sein. Fensteröffnungen müssen geschossweise übereinander liegen.
- 3.4 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.
Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.
- 3.5 Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.
- 3.6 Der Anteil der Fensteröffnungen darf max. 60 % der Fassadenbreite je Geschoss betragen.
- 3.7 Die Fensteröffnungen müssen von der seitlichen Gebäudekante einen Abstand von min. 0,6 m aufweisen.

Begründung zu 1,2 und 3

Die Bauvorschriften zu den Dachformen, Dachausbauten und zur Fassadengliederung ergeben sich daraus, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Merkmalsbereich geprägt ist durch:

- eine überwiegende – und insbesondere historisch dominante – Ausbildung von straßenseitigen Traufen; was nicht ein generelle Traufständigkeit bedingt, sondern durchaus aus straßenseitigen Abwalmungen resultiert;
- eine Ausbildung von straßenseitigen Dachausbauten in Form von Gauben (insbesondere in mittelachsiger Lage) und Zwerchgiebeln – wobei beide Formen die straßenseitige Traufausbildung achsialisieren und variieren;
- die historisch eher seltene Form eine echten Giebelständigkeit; erst Um- und Neubauten in jüngerer Zeit haben die Zahl der Gebäude mit diesem Merkmal anwachsen lassen.

Zur Sicherung des historischen Stadtbildes wird die straßenseitige Traufausbildung mit den dazu gehörigen Möglichkeiten des Dachausbaus zur Basis bei Um- und Neubauten gemacht. Die Ausnahme der Wiedererrichtung von bisher giebelständigen Bauten soll die charakteristische Varianz des Erscheinungsbildes sichern.

Wesentliche Anforderung an Um- und Neubauten auf zusammenhängenden / benachbarten Grundstücken ist auch die sich im Dach abbildenden Baukörpergliederungen in den überwiegenden Maßbereich der ortsbildprägenden Bebauung. Die Bauvorschriften zu den Dachformen machen zeichnerische Festsetzungen von Hauptfirstrichtungen überflüssig und eröffnen größere Gestaltungsspielräume.

Die Ausnahmen sollen einen größeren Planungsspielraum im Besonderen Wohngebiet für mögliche Neubaumaßnahmen - insbesondere für die Förderung der Wohnnutzung - sichern.

4. Fensterteilungen

- 4.1 Fensteröffnungen von mehr als 0,8 m Breite müssen eine konstruktive vertikale Teilung aufweisen (ausgenommen Schaufenster).
- 4.2 Fenster mit Öffnungsformaten größer 1 : 1,3 müssen ein Oberlicht mit ausgebildetem Kämpfer aufweisen.
- 4.3 Auf das Fensterglas aufgesetzt oder in das Fensterglas eingelassene Fenstersprossen sind nicht zulässig.
- 4.4 Außenliegende Rollladenkästen an den Fenstern sind nicht zulässig.

Begründung zu 4

Stadtbildbestimmend für die Auricher Altstadt sind stehende und teilweise nahezu quadratisch wirkende Formate der Fensteröffnungen – liegende Formate sind an älteren Gebäuden eher selten anzutreffen und zumeist an Bauten seit dem Ende der 50er Jahre anzutreffen. Steile Fensterformate entsprachen den früher üblichen größeren Raumhöhen; stehende Formate mit Maßverhältnissen von mehr als 1 : 1 sind daher auch vorherrschend. Die ganz steilen Formate stammen aus der Tradition der vertikalen Schiebefenster, die bei einigen Gebäuden noch vorhanden sind. Fenster aus jüngerer Zeit zeigen zwar teilweise wieder Teilung auf, die aber häufig keine reale Fensterflügel bilden und Scheinsprossen aufweisen („eingelegte“ oder aufgesetzte Sprossen).

Die Gestaltung der Fensteröffnungen gibt der Fassade erst ihr „Gesicht“. Dabei ist in den vergangenen Jahrzehnten viel an Gestaltqualität zur Differenzierung der Gebäude verloren gegangen. Große Scheiben waren erschwinglich geworden und leichter zu pflegen; zunehmend sind daher Fensterteilungen entfallen. Damit ist eine wesentliche Funktion der Fensterteilung aufgegeben worden: Gerade bei Lochfassaden des Mauerwerksbau schließt die Fensterteilung die Öffnung gestalterisch – die Teilung ist eine als Vergitterung zu verstehen, die die Öffnungslöcher wieder in die Fassadenebene einbindet. Das ist der gestalterische Sinn von Teilung und Sprossung. Sofern es sich nicht um Baudenkmale handelt, an die jeweils eigene Anforderungen zu stellen sind, kann heute nicht mehr davon ausgegangen werden, dass bei Modernisierungen die alten Fenster mit all ihren Teilungen und Sprossungen wieder hergestellt werden sollten – und schon gar nicht bei Neubauten. Der gänzliche Verzicht auf Fensterteilungen führt andererseits zur Verödung der Fassaden.

Um den Anforderungen der ortstypischen Fassadenstruktur zu entsprechen und die relative Geschlossenheit des Stadtbildes zu sichern, werden Mindeststandards der Fensterteilung vorgeschlagen.



5. Ladenfronten / Schaufenster

- 5.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 5.2 Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand haben, der den darüber liegenden Fenstern entspricht.
- 5.3 Schaufenster müssen einen massiven Sockel von mind. 0,3 m aufweisen.
- 5.4 Schaufenster sind mit einer konstruktiven vertikalen Teilung in Abständen von max. 2 m zu gliedern.

Begründung zu 5

Die Gebäude der historischen Altstadt Aurichs, die auf die Gebäudestruktur Rücksicht nehmen, zeigen die angemessenen gestalterischen Grundformen, in denen sich Schaufensteranlagen in die Fassaden einordnen:

- ⇒ die Wiederholung der Zahl der Öffnungen der Obergeschosse,
- ⇒ die Schaufenster als Zusammenfassung von mehreren Obergeschossfenstern,
- ⇒ eine symmetrische Aufteilung, die auch dann die Fassadenform zusammenhält, wenn die die Öffnungszahlen und –masse in ober- und Erdgeschoss voneinander abweichen.

Die o.g. Prinzipien der historischen Formen der Gestaltung von Ladenfronten sollten eingehalten werden. Die Sicherung der gestalterischen Einordnung von Laden- und Schaufensterfronten muss nicht auf die historischen Form zurückgreifen. Auch moderne Öffnungsformen können angemessen in die Fassadengestalt eingebunden werden.

6. Materialien und Farben

- 6.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben des Bestandes zu übernehmen.
- 6.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.
Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 6.3 An den straßenseitigen Fassaden ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6.4 Dachdeckungen sind in rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohnten-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 6.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Begründung zu 6

Der Vielfalt von Bauköperausbildungen und Fassadengliederungen entspricht in der Auricher Altstadt auch das Nebeneinander vielfältiger Material- und Farbkombinationen. Diese Vielfalt ist aber keine beliebige Buntheit, denn sie beruht auf zwei Grundmustern der Materialgestaltung:

- dem Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel,
- und dem verputzten Mauerwerksbau.

Für das Stadtbild nicht bedeutend sind die Materialien Holz (als Fachwerk oder Fassadenverkleidung), Mauerwerk aus Naturstein oder Verkleidungen aus Platten. Auch unangemessene Überformungen (z.B. mit Riemchenverkleidungen) sind Randerscheinungen. Das reine Sichtmauerwerk ist eher selten, ebenso der einfarbige Putzbau, überwiegend findet man Materialkombinationen und Mehrfarbigkeit vor:

- Sichtmauerwerk in Kombination mit Naturstein oder Putz in Gesimsen, Fenstereinfassungen (Faschen) und Ecklisenen.

Bei den Putzbauten sind zumeist die Profilierungen der Fassaden farbig abgesetzt. Überwiegend bestehen die Farbkombinationen aus Abtönungen einer hellen Grundfarbe, es finden sich aber auch kontrastreiche Farbkombinationen. Sehr charakteristisch für die Altstadt sind die weit überwiegend weißen Fenster – wenn auch das ursprüngliche Holzmaterial häufig durch Kunststoff ersetzt ist.

Zone 2 – Lohnen und Rückseiten der Altstadtstraßen (Osterstraße, Marktplatz-Süd)

1. Fassadenabschnitte und Dachformen

1.1 Gebäude mit mehr als 15 m Straßenfront (Front entlang der Lohnen und Durchgänge) sind in Baukörper mit jeweils eigenständigem Dach zu gliedern.

1.2 Bei einer zusammenhängenden Neubebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist die Fassade in Abschnitte in der Breite der ursprünglichen Grundstücksbreite zu gliedern. Vor und Rücksprünge dürfen eine Tiefe von 15 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen um bis zu 10% der Grundstücksbreite zulässig.

1.3 Zulässig sind nur mindestens zweiseitig geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach etc.) mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° oder Flachdächer mit 2,50 m eingerücktem Staffelgeschoss.

Entlang des Georgswalls sind nur giebelständige Gebäude und Dachformen zulässig.

Begründung zu 1

Diese Vorschrift soll ein kleinteiliges Erscheinungsbild in den von den öffentlichen Verkehrsflächen zugänglichen Bereichen sichern.

2. Fenster / Maueröffnungen / Schaufenster

2.1 In den Erdgeschossen müssen die Anteile der Maueröffnungen (Fenster / Türen) mindestens 50 % der Fassadenlänge betragen.

2.2 Schaufenster müssen mindestens alle 2,0 m Breite eine glas-trennende vertikale Gliederung aufweisen.

2.3 Sonstige Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate in den Proportionen von min. 1 : 1,2 zulässig.



Begründung zu 2

Durch diese Vorschrift soll an eine das historische Vorbild angenäherte Fassadenstruktur gesichert werden.

3. Materialien / Farben

- 3.1 Bei Gebäudemodernisierung, Instandsetzungen oder Umbauten sind die Materialien und Farben des Bestandes zu übernehmen.
- 3.2 Die straßenseitigen Gebäudefronten sind als sichtbares rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder als geputzte Fassade auszuführen.
Zulässig sind sichtbare tragende Gebäudeteile (Skelettbauweise) und Fassadenprofilierungen in anderem Material.
- 3.3 An den straßenseitigen Fassaden ist die Verwendung von max. 2 Materialien zulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 3.4 Dachdeckungen sind in rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben, Lohnten-Überbauungen) sind Dachdeckungen aus nichtglänzendem Metall oder Glas zulässig.
- 3.5 Fenster sind in weißer Farbe zu halten.

Begründung zu 3 siehe Zone 1

Hinweis:

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Aurich für Werbeanlagen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Ver- und Entsorgung

Elektrizität / Gas: Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE oder andere private Anbieter.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den OOWV gesichert.

Schmutz- und Regenwasserentwässerung: Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation gewährleistet.

Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.



6.2 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss | (RAT) 12.02.2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 22.02.2001 |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | 23.12.2011 – 20.01.2012 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 21.12.2011 |
| Frühzeit. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom: Im Zeitraum von | 16.12.2011 23.12.2011 – 20.01.2012 |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: | (VA) 09.07.2012 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 30.07.2012 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB | 06.08.2012 - 07.09.2012 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Im Zeitraum von | 23.07.2012 06.08.2012 - 07.09.2012 |
| Beschluss über den geänderten Entwurf | (VA) 22.07.2013 |
| Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a (3) BauGB | 15.09.2014 bis 26.09.2014 |
| Satzungsbeschluss durch den Rat | 10.12.2015 |

6.3 Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135, 1. Änderung NWP Planungsgesellschaft

Oldenburg, den

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aurich, den

Bürgermeister