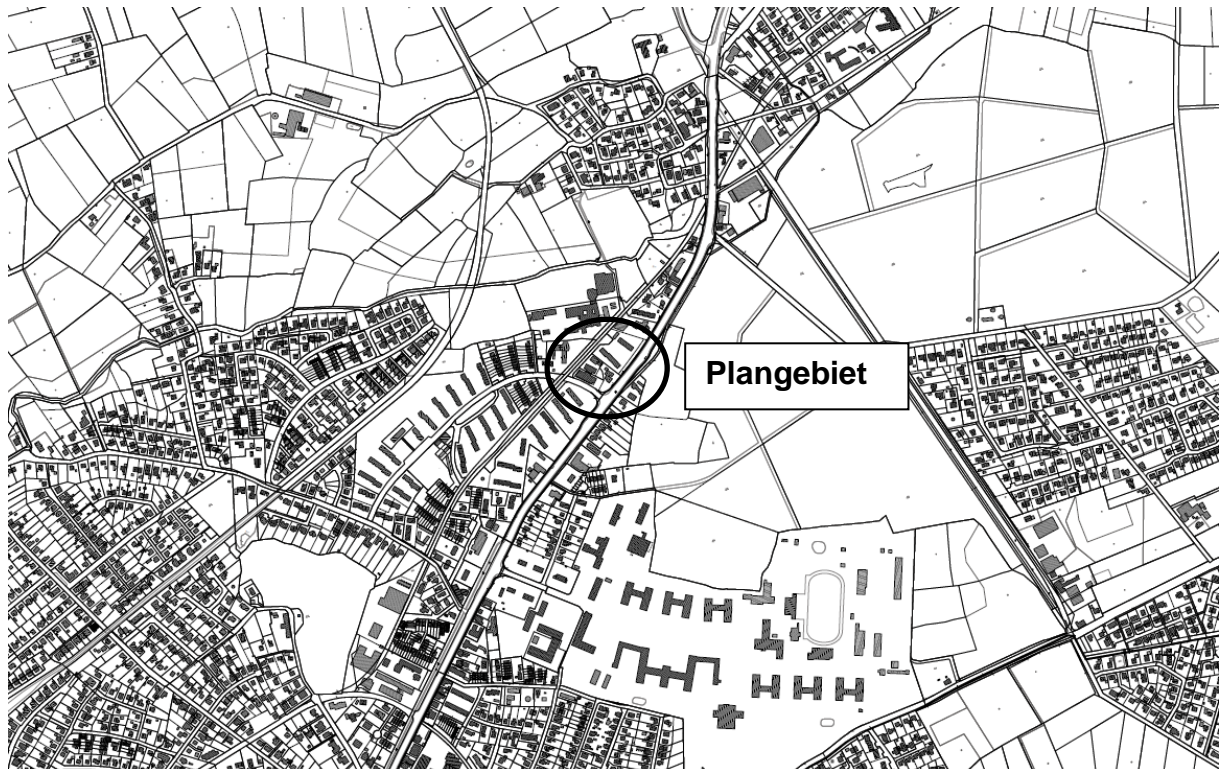


Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ im Ortsteil Sandhorst

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Übersichtsplan

**Planungsabwicklung Stadt Aurich
Fachdienst Planung / 2021**

Städtebauliche Planung
Umweltbelange
Verfahrensabwicklung

Heimlich
Wulle
Gerdes

Ich seh Dich in



**Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich**



Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf	3
2. Lage, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	4
3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	4
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	6
5. Alternative Standortmöglichkeiten	6

1. Verfahrensablauf

16.09.2019	Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
20.01.2020 – 31.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
22.02.2021	Beschluss des Verwaltungsausschusses über die Offenlage
08.03.2021 – 16.04.2021	Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
03.06.2021	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aurich

2. Lage, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung von der Auricher Kernstadt (sh. Planübersicht Deckblatt). Im Osten schließt sich die Bundesstraße B 210 (Esenser Straße) an das Plangebiet an. Im Norden, Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Nordwestlich befindet sich eine Kirche. Im Norden und Süden schließt sich Wohnbebauung an.

Im Plangebiet war in der Vergangenheit ein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt. Dieser deckte insbesondere den Bedarf des angrenzenden Wohngebiets, des Ortsteils Sandhorst und die Nachfrage aus dem nördlichen Stadtbereich ab. Im Hinblick auf die Unterbedarfsdeckung in diesem Bereich und die mittel- bis langfristige Entwicklung des ca. 35 Hektar großen, in unmittelbarer Nähe gelegenen, ehemaligen Kasernengeländes, welches zu einem neuen Stadtquartier entwickelt werden soll, soll die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes planungsrechtlich gesichert werden.

Der bisher rechtskräftige Durchführungsplan Sandhorst 2 trifft keine Festsetzungen zu zulässigen Sortimenten oder Verkaufsflächenzahlen. Dies wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ entsprechend des Auricher Einzelhandelskonzepts respektive dessen Teilfortschreibung planungsrechtlich umgesetzt werden. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen formuliert.

3. Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.01.2021 und 31.01.2021 durchgeführt.

Der Landkreis Aurich hat auf ein zu erstellendes raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten des Lebensmitteldiscounters im Hinblick auf das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 hingewiesen. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde zur Entwurfsauslegung vorgelegt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Aurich aus dem Jahr 2020 umfasst die Standortkategorie „Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebots“ entsprechend des LROP 2017. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens Wiesenstraße und der städtebaulichen Beurteilung und raumordnerischen Prüfung sind die entsprechenden gutachterlichen Nachweise enthalten. Die abfallrechtlichen Hinweise des Landkreises Aurich wurden berücksichtigt. Die Festsetzung wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Hinweise des Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. bezüglich der Verträglichkeitsuntersuchung wurden beachtet. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde zur Entwurfsauslegung vorgelegt.

Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg hinsichtlich der noch zu erstellenden Verträglichkeitsuntersuchung des Lebensmitteldiscounters wurde beachtet. Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde zur Entwurfsauslegung vorgelegt.

Der Naturschutzbund hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Belange der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezüglich eines Zu- und Abfahrtsverbots zur Bundesstraße und zur Lage von Einfriedungen und Werbeanlagen wurden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Hinweise des OOWV hinsichtlich geplanter Erschließungsarbeiten wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat keine Einwände geltend gemacht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 382 -Nahversorgung Wiesenstraße-, hat vom 08.03.2021 bis zum 16.04.2021 im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es sind Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. hat keine Bedenken erhoben. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Großheide hat keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, dass keine Bedenken vorliegen, wurde zur Kenntnis genommen.

Die Belange der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezüglich eines Zu- und Abfahrtsverbots zur Bundesstraße und zur Lage von Einfriedungen und Werbeanlagen wurden im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Hinweise des NLWKN, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind, wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des OOWV hinsichtlich geplanter Erschließungsarbeiten wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Die Samtgemeinde Esens hat keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die EWE Netz GmbH hat keine Bedenken vorgebracht. Die Hinweise zu den Betriebsarbeiten wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des LGLN, dass keine Bedenken bestehen, wurden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft, dass keine Bedenken bestehen, wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Bau- und Erdarbeiten sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

Die Industrie- und Handelskammer Emden hat keine Bedenken vorgebracht. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Aurich hat raumordnerische Bedenken bzgl. der Sortimentsfestsetzungen geltend gemacht. Es wurden ergänzende textliche Festsetzungen getroffen und die Begründung zum Bebauungsplan angepasst. Die Änderungen wurden im laufenden Verfahren eingearbeitet. Die Ausführungen der ergänzenden Stellungnahme des Landkreises Aurich, dass mit den geplanten Änderungen der Begründung und den konkretisierenden textlichen Festsetzungen die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit der raumordnerischen Beurteilung hergestellt ist, wurden beachtet.

Die Hinweise des Entwässerungsverbands Aurich, dass die Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück zu erstellen ist, werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung berücksichtigt.

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat keine Einwände geltend gemacht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Naturschutzbund hat keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

5. Alternative Standortmöglichkeiten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden Standorte geprüft, die als Ausnahme vom Integrationsgebot entsprechend den Vorgaben der Landesraumordnung definiert werden können. Im Verträglichkeitsgutachten des Vorhabens Wiesenstraße und der städtebaulichen Beurteilung und raumordnerischen Prüfung wird nachgewiesen, dass der Standort Wiesenstraße die Voraussetzungen für die Ausnahme vom Integrationsgebot erfüllt und somit für die Ansiedlung geeignet ist.

Fachdienst Planung
Heimlich / Wulle