

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
20/001/1

Status:

öffentlich

Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
3.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aurich bestätigt das „Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020“.

Die Verwaltung wird beauftragt, das „Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020“ als Grundlage im Rahmen der künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Es wird beschlossen, dass das „Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020“ bei Bedarf und Notwendigkeit fortgeschrieben und erneut zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Sachverhalt:

Zielsetzung und Grundlagen

Ziel des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Stadt Aurich 2020 ist es eine Grundlage für die Planung der Wohnbebauung im mittel- und langfristigen Zeithorizont zu schaffen. Somit wurde bis zum Jahr 2030 der Umfang der künftigen Wohnsiedlungsflächen bedarfsgerecht ermittelt. Bei der Auswahl der Potenzialflächen sind die ökologische Wertigkeit, die Verfügbarkeit hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu emittierenden Betrieben, Aspekte der Bodenarchäologie sowie der Aufwand für Straßenerschließung und Oberflächenentwässerung berücksichtigt worden.

Wohnbaulandnachfrage

Um das Siedlungsentwicklungskonzept bedarfsgerecht zu entwickeln, wurden umfangreiche Analysen der demografischen Entwicklung und Wanderungsbewegung durchgeführt. Grundsätzlich ist ein Rückgang der Haushaltsgrößen zu verzeichnen. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Haushalte. Die Stadt Aurich hat zudem mit einer geringen positiven Wanderungsbewegung zu rechnen, sodass ein Bedarf von 1.615 zusätzlichen Wohneinheiten

bis zum Jahr 2030 ermittelt wurde.

Das Siedlungsentwicklungskonzept unterscheidet zwischen der Entwicklung im zentralen Siedlungsbereich und der Eigenentwicklung der außerhalb liegenden Ortsteile. Die Verteilung der Nachfrage ergibt sich aus dem relativen Verhältnis des jeweiligen Ortsteils zur entsprechenden Einwohnerzahl. Die erwartete Wohnungsnachfrage im zentralen Siedlungsbereich beläuft sich insgesamt auf 1.185 Wohneinheiten. Die Wohnungsnachfrage zur Stärkung der Eigenentwicklung in den Ortsteilen Aurichs außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs beläuft sich auf insgesamt 435 Wohneinheiten. Hierbei wird von folgender Verteilung auf Wohnformen ausgegangen:

Einfamilienhäuser	45 %
Zweifamilienhäuser	20 %
Mehrfamilienhäuser	35 %

Die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern wird hauptsächlich auf den zentralen Siedlungsbereich beschränkt.

Zentraler Siedlungsbereich

Der Bauflächen- und Bauplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung von Bauplätzen in vorhandenen Baugebieten, Baulückenanteil (30 %), Wohnraumpotenzial im Sanierungsgebiet Altstadt sowie möglichen Optionen einer innerstädtischen Nachverdichtung ermittelt. Sämtliche Flächen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich zur Siedlungsentwicklung dargestellt wurden, sind betrachtet und bewertet worden. Orientiert an der Bedarfsermittlung werden Flächen empfohlen, die nach derzeitigem Kenntnisstand weitgehend verfügbar sind und sich durch Bewertung der Potenzialflächen und Lage im Stadtgebiet eignen. Die Verteilung auf verschiedene Stadtteile/Ortsteile und Nähe zu gewerblichen Standorten bei einzelnen Flächen ist sichergestellt.

Im zentralen Siedlungsbereich wurden insgesamt 22 potenzielle Bauflächen mit einer Mindestgröße von 1 Hektar für die mittel- und langfristige Entwicklung bei einer Gesamtgröße von 102,6 Hektar identifiziert. Sechs der vorgenannten Flächen sind der mittelfristigen Entwicklung mit einem Potenzial von 52,5 Hektar zugeordnet.

Entwicklung der Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs

Es wird von einem Gesamtbedarf der Eigenentwicklung in den außerhalb gelegenen Ortsteilen von 435 Wohneinheiten ausgegangen. Diese wurden prozentual auf den Bereich der Kernstadt und die Ortsteile verteilt. Im weiteren Stadtgebiet wurden die Wohneinheiten proportional zur Einwohnerzahl auf die jeweiligen Ortsteile verteilt. Ferner wurden vorhandene Bauplätze und ein Baulückenanteil von 30 % berücksichtigt. Die Wohngebietsentwicklung in den Ortsteilen wurde mit den Ortsräten und dem Landkreis Aurich abgestimmt.

Wesentliches Auswahlkriterium war die Flächenverfügbarkeit. Weiterhin wurde die Vorgabe aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, dass pro Jahr vier Bauplätze je 1.000 Einwohner entstehen können, eingehalten.

Umsetzung und Fortschreibung

Für einen großen Teil der dargestellten Wohnbaupotenzialflächen wurden bereits formelle Bauleitplanverfahren eingeleitet, die insbesondere den mittelfristigen Bedarf abdecken. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Aurich werden weitere Flächen in die formelle Bauleitplanung aufgenommen. Teilflächen, die nicht den Auswahlkriterien entsprechen werden hierbei parallel aufgehoben, um einer Überbedarfsdeckung entgegenzuwirken.

Aufgrund von demografischen Änderungen, stetigen Entwicklungen in der Wanderungsbewegung und möglichen Schwankungen in der Baulandnachfrage wird empfohlen das Siedlungsentwicklungskonzept in einem Zeitraum von fünf Jahren fortzuschreiben.

Überarbeitung 2020

Die Ortsratsberatungen des Siedlungsentwicklungskonzepts wurden Anfang des Jahres 2020 begonnen. Aufgrund der Corona-Pandemie und des plötzlich eingetretenen Lockdowns im März 2020 haben sich die Beratungen verzögert. In den Sitzungen der einzelnen Ortsräte sind weitere Prüfaufträge an die Verwaltung herangetragen worden. Aus diesem Grund wurde das Siedlungsentwicklungskonzept 2020 hinsichtlich der Datengrundlagen, Bestandsstruktur der Ortsteile sowie Differenzen in den statistischen Zahlenwerten überprüft und redaktionell geändert.

Für eine Fortschreibung sind folgende Flächen seitens der Ortsräte zur Prüfung und zukünftiger Berücksichtigung (sofern realisierbar) angegeben worden. Diese werden im Rahmen der nächsten Fortschreibung geprüft.

Sandhorst:

- Fläche gegenüber der Sandhorster Straße (Landratsholz)
- Fläche Hinter Eschen, Ecke Schwanenhals
- Fläche Walddorfschule, Nähe Sportplatz

Egels/Wallinghausen:

- Mehrere Flächen der Siedlungsentwicklung in Neu-Wallinghausen

Walle:

- Fläche im Bereich der Spaalstraße
- Fläche an der B72
- Weitere Aufnahme der Fläche Flur 6, Flurstück 1/9
- Priorisierung der im Siedlungsentwicklungskonzept ausgeführten Flächen
 1. Fläche 1 (südlich der Horumer Straße; 2,5 ha B-Plan 386)
 2. Fläche 6 (südlich Baaljeweg; 0,3 ha)
 3. Wallster Postweg
 4. Neue Fläche: Flur 6, Flurstück 1/9 (5-7 Bauplätze an der Straße „Wallster Postweg)

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die im Siedlungsentwicklungskonzept vorgeschlagenen zu entwickelnden Wohnbauflächen sind entsprechend der Bedarfsentwicklung aufgestellt und berücksichtigen die wohnbaulichen Interessen aller Nutzergruppen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die im Siedlungsentwicklungskonzept dargestellten Wohnbauflächen sind entsprechend der Bedarfsermittlung ausgewiesen worden. Bei der Auswahl der Flächen wurde die ökologische Wertigkeit als Kriterium berücksichtigt und besonders hochwertige ökologische Bereiche freigehalten, sodass eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit erfolgen kann.

Anlagen:

Entwurf des „Siedlungsentwicklungskonzepts der Stadt Aurich 2020“ - Stand Mai 2021

gez. Feddermann