

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.
24/041

Status:

öffentlich

65. Änderung des Flächennutzungsplans "In der Diere" und Bebauungsplan Nr. 391 "In der Diere" - Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung		Vorstellung	öffentlich	

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 08.07.2020 die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 391 „In der Diere“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze der Kernstadt Aurichs zwischen dem Gewerbegebiet Aurich-Süd und einem Einfamilienhausgebiet im Westen und Nordwesten. Östlich angrenzend verläuft die Bundesstraße B 72 (Leerer Landstraße). Es handelt sich überwiegend um eine Grünlandfläche die derzeit einer extensiven, landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von ca. 13,7 ha.

Vorentwurf (Nutzungen)

Auf den Flächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 391 „In der Diere“ sollen Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Flächen für den Gemeinbedarf entstehen.

Die gewerblichen Flächen sind im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen, in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Aurich-Süd und somit als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungsschwerpunktes. Im Hinblick auf die Verträglichkeit wird mit der Einschränkung des Gewerbegebietes auf „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ zudem der im Plangebiet neu entstehenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf sollen im südöstlichen Plangebiet entstehen und einen Standort für Einrichtungen wie beispielsweise der Feuerwehr, dem Technischen Hilfswerk oder ähnlichem ermöglichen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Im westlichen Bereich, angrenzend an den Reiherweg, sowie in einem kleinen Bereich östlich der Freiflächenanlage, sollen Wohnbauflächen entstehen. Vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf eine sinnvolle, städtebauliche Entwicklung erfolgt eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in mehrere Baugebiete (WA1, WA2, ...).

Zwischen den Bauflächen im Osten und Westen liegen eine Grünfläche und Flächen für die Regenrückhaltung. Dieser Freiraum dient der räumlichen Trennung der wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen, sowie der Erholung und der Regenwasserrückhaltung.

Der bestehende Spielplatz am Reiherweg wird um Flächen innerhalb des Plangebiets erweitert, so dass eine größere öffentliche Spielplatzfläche entsteht.

Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Leerer Landstraße am noch neu zu gestaltenden Knotenpunkt Leerer Landstraße / Jadestraße. Die Knotenpunktgestaltung wird aktuell in einem Planfeststellungsverfahren parallel zum Bebauungsplan geregelt.

Ausgehend vom neuen Knotenpunkt wird das geplante Baugebiet zukünftig über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erschlossen. Ein- und Ausfahrten direkt auf die Leerer Landstraße sind aufgrund ihrer Funktion als Bundesstraße nicht möglich. Eine Ausnahme könnte es jedoch für den Fall der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Feuerwehrstandort für Ausfahrten der Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall geben.

Die Flächen im Westen werden, wie die Gewerbe- und Gemeinbedarfsfläche, über die Planstraße A angebunden. Sie verläuft südlich der Regenrückhaltung und erschließt von dort die nordwestlichen Wohnbauflächen als einbahnstraßengeführte Ringstraße (Planstraßen B und C) sowie die südwestlichen Wohnbauflächen über eine Stichstraße (Planstraße D). Die Wohnbauflächen werden im Westen durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Für den Fuß- und Radverkehr sind darüber hinaus weitere Zugänge in das Plangebiet vorgesehen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem nach Niederschlagswasser und Schmutzwasser. Infolge von Starkregenereignissen ist mit Anstauen des Niederschlagswassers zu rechnen, so dass eine offene Wasserhaltung zum Abführen in das angrenzende Oberflächengewässer empfohlen wird. Ziel ist es, einen möglichst großen Teil des Niederschlagswassers lokal zurückzuhalten und gedrosselt in den Ems-Jade-Kanal einzuleiten. Dazu ist ein Regenrückhaltebecken in der Mitte des Plangebiets vorgesehen. Die genaue Bemessung der Fläche ist noch im laufenden Planverfahren zu konkretisieren. Hierbei wird auch zu berücksichtigen sein, dass über die Regenrückhaltung im Plangebiet das Niederschlagswasser der angrenzenden Gewerbegebiete fließt.

Natur & Landschaft

Zur Erschließung des Gebiets ist es an einigen Stellen erforderlich, historische Wallhecken zu durchbrechen. Dies ist vorzugsweise dort vorgesehen, wo kein oder wenig Baumbestand anzutreffen ist. Zudem ist für die Entfernung einer Ersatzwallhecke an der Leerer Landstraße eine gebietsinterne Kompensation nachzuweisen. Als Ersatz für entfallene Wallheckenabschnitte sind am östlichen Rand der Wohnbebauung neue Wallheckenpflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Wallhecken sind ansonsten als geschützte Landschaftsbestandteile dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Mit der Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – die sich aus den bestehenden Wallheckenstrukturen ableiten – soll entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine durchgrünte Siedlung entstehen. Zur weiteren Durchgrünung des Quartiers werden innerhalb der Straßenplanung Bäume vorgesehen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und auf externen Ausgleichsflächen erforderlich. Eine genaue Beschreibung der Lage und Maßnahmen erfolgt hierzu im Umweltbericht, welcher aktuell erstellt wird.

Weiteres Verfahren

Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens ist entsprechend der gesetzlich vorgeschrie-

benen Verfahrensschritte gemäß § 3 Ab. 1 und § 4 Abs.1 des BauGB zunächst eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verwaltungskosten werden vom Vorhaben- bzw. Erschließungsträger übernommen. Hierzu wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen in relativer Zentrumsnähe wird dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in direktem Umfeld zum bestehenden und im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich ausgewiesenen Konzentrationsstandort werden Arbeitsplätze geschaffen und dient weiterhin der Daseinsgrundvorsorge. Der Standort Aurich wird in Folge dessen auch für junge Familien attraktiver.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Ausweisung von Wohnbauflächen und damit die Versiegelung weiterer Flächen durch eine Bebauung führt zu weiteren CO₂-Emissionen. Die Versiegelung wird durch interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen des Vorhabenträgers kompensiert.

Anlagen:

- Vorentwurf zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 391 "In der Diere"

Ausschließlich digital:

- Übersicht Lage im Raum
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus der Übersicht der Bebauungspläne
- Begründung zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 391 "In der Diere"

gez. Feddermann