

Die Begründung zur 65. Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 5 Abs. 5 BauGB im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Aurich ausgearbeitet von:

BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Telefon 0421.51701640
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Gutachten und Untersuchungen, die der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 391 zugrunde liegen bzw. in Bearbeitung sind:

- A Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- B Regionales Raumordnungsprogramm 2018 Landkreis Aurich
- C Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich
- D Flächennutzungsplan Stadt Aurich
- E Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: Juli 2022
- F Biotoptypenkartierung; Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung; Stand: Februar 2020, aktualisiert November 2023
- G Brutvogelkartierung und Vegetationskartierung 2018 im Gebiet “In der Diere” mit Bericht und Einschätzung; Stand: 04.10.2018
- H Schalltechnische Berechnungen [Vorergebnisse in Kartendarstellung]
- I Geotechnischer Bericht; StraPs Straßenbau Prüfstelle GmbH; Stand: 14.12.2023

Begründung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass Für die Stadt Aurich sind steigende Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 und eine positive wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren prognostiziert. Um die erwarteten Bedarfe an Wohnraum zu decken und dennoch sparsam mit Grund und Boden umzugehen, werden zusätzliche Wohnbauflächen Lage benötigt.

Für das Stadtgebiet Aurich liegt eine kleinräumige Prognose des Wohnungsbedarfs von der NBank (Kommunalprofil 2016) vor. Die NBank-Studie wurde auf der Grundlage der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 des Landes Niedersachsen (Basisjahr 2017) erstellt. Für die Stadt Aurich sind darin steigende Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 in den kommenden Jahren prognostiziert. Auf Grundlage der ausgewerteten Statistik ergibt sich die Abschätzung, dass sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von 1.615 Wohnungen gegenüber 2017 ergibt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung des Angebots an Wohnbauflächen, um einen Teil dieses Bedarfs zu decken.

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich trifft Aussagen zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung. Diese soll vor allem auf den zentralen Siedlungsbereich konzentriert werden. Innerhalb des Konzeptes wurden konkrete Flächen für eine mittel- oder langfristigen Entwicklung bewertet. Das Plangebiet des B-Plans 391 befindet sich für die wohnbauliche Entwicklung innerhalb einer mittelfristig zu entwickelnden Siedlungsfläche. Der andere Teil des Plangebietes befindet sich in einem Gebiet für die Gewerbegebietsentwicklung.

Bei diesem im Süden der Stadt liegendem Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche mit einer derzeitig extensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Stadt beabsichtigt für diese Flächen die langfristige Entwicklung eines zeitgemäßen Wohngebietes, sowie einen neuen Standort für die Feuerwehr, das Technische Hilfswerk oder eine ähnliche Einrichtung sowie Ergänzung kleinteiliger Gewerbeflächen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ziele sind eine dem Ort angemessene bauliche Dichte sowie ein maßvoller Übergang zur gewachsenen Siedlungs- und Ortsstruktur.

Zur Entwicklung des Gebiets hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich am 08.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 391 "In der Diere" gefasst.

Planungsziele Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das für den B-Plan Nr. 391 die Grundzüge der Planung darstellt. Das Gesamtgebiet der Konzeption umfasst dabei rd. 13,7 ha. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Innerhalb der östlichen Flächen des Plangebiets an der Leerer Landstraße gelegenen, sind eine

Gemeinbedarfsfläche sowie Flächen für kleinteilige gewerbliche Nutzungen geplant. In einem kleinen Bereich westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche entsteht eine wohnbauliche Nutzung.

Mit der Planung für den B-Plan Nr. 391 werden zusammenfassend die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen.
- Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen und -typen für primär alle Bevölkerungsgruppen.
- Großzügiger Freiraum, der zudem einen Puffer zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung bildet.
- Moderner und bedarfsgerechter Standort für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, z. B. die Feuerwehr, Technisches Hilfswerk o. ä.
- Kleinteilige gewerbliche Flächen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Bildung von attraktiven und lebenswerten öffentlichen Räumen.
- Berücksichtigung der erhaltenswerten und ortbildprägenden Wallheckenstrukturen und Erhalt bestehender Biotope.
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung in das Bestandsquartier
- Anpassung der entwässerungstechnischen Anlage (Regenrückhaltung)
- Verkehrsarme Erschließung sowie Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehren.

Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien.

1.2 Planverfahren

Planverfahren	<p>Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren gem. § 8 Satz 3 BauGB an die geänderten Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 391 als 65. Änderung angepasst.</p> <p>Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im sog. „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt, die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert.</p>
Bestehendes Baurecht	<p>Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Der Flächennutzungsplan sieht derzeit keine Planung für die Flächen vor (Weißfläche).</p>
Städtebaulicher Vertrag	<p>Zur Regelung der Ziele und Inhalte des Bauleitplanverfahrens und der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.</p>

1.3 Lage und Geltungsbereich

Lage

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze der Kernstadt Aurichs zwischen dem Gewerbegebiet Aurich-Süd und einem Einfamilienhausgebiet im Westen und Nordwesten. Innerhalb des östlich angrenzenden Gewerbegebiets befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Fachmarkttagglomeration, die durch die Leerer Landstraße vom Plangebiet abgegrenzt wird. Südlich bildet der Ems-Jade-Kanal mit einem wesentlichen Baumbestand die Grenze des Plangebiets. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Plandarstellung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 65. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 14,4 ha.

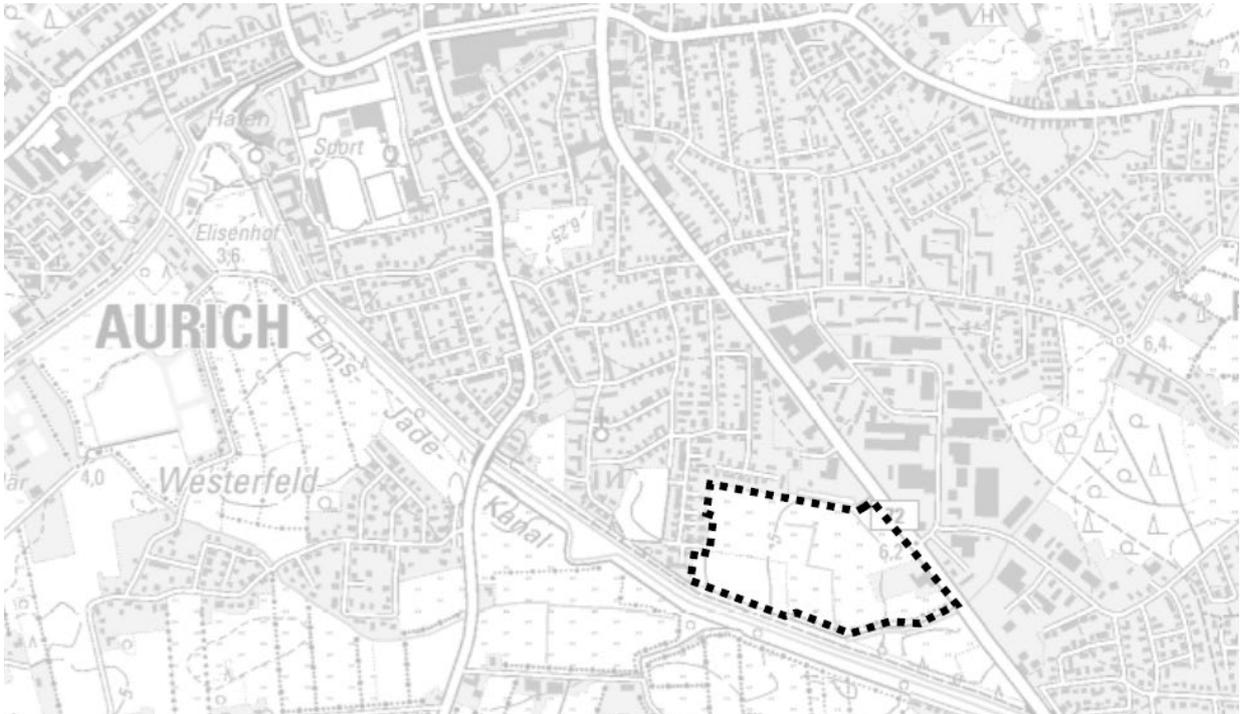


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: LBEG

Bestandssituation Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine nicht mehr bewirtschaftete Hofstelle mit Gebäuden und landwirtschaftlichen Nutzungen an der Leerer Landstraße. Bei den Freiflächen handelt es sich um extensiv genutzte Grünlandflächen mit einem zentral gelegenen Regenwasserrückhaltebecken. Ein kleiner Teil davon ist dauerhaft wasserführend. Das gesamte Areal ist überwiegend durch historische Wallhecken mit Altbaumbestand eingefriedet und durch weitere Wallhecken und Gräben gegliedert. Das Regenwasserrückhaltebecken dient den nördlich und östlich liegenden Gewerbegebieten zur Entwässerung und im Falle von Starkregen oder ähnlichen Ereignissen als Überschwemmungsfläche.

Westlich sowie nordwestlich des Plangebietes liegen Einfamilienhausgebiete am Reiherweg, Fasanenweg und Birkhahnweg. Diese bestehen zu größten Teilen aus freistehenden giebel- und sattelständigen Einfamilienhäusern und weisen eine insgesamt niedrige Höhe aus.

Nordöstlich befindet sich die Leerer Landstraße, diese dient als Hauptschließung des Plangebiets und als wichtige Verbindung zu zentralen Versorgungseinrichtungen. Auf der anderen Seite der Leerer Landstraße liegt das Gewerbegebiet Aurich Süd mit einem Fachmarktzentrum. Südlich des Plangebiets verläuft der Ems-Jade-Kanal.



Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Aurich

Topografie

Die Höhe der Geländeoberfläche bewegt sich zwischen ca. 3,5 m ü. NN und 5,5 m ü. NN. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist das Plangebiet am tiefsten und steigt zu allen Seiten an.

2 Planungsvorgaben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind als Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind ebenso wie die in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2022

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP), zuletzt aktualisiert 2022, enthält die Ziele und Grundsätze für die zukünftige Raumentwicklung des Landes Niedersachsen. Die in der Küstenzone liegende Stadt Aurich wird im LROP als Mittelzentrum aufgeführt. In den mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufei-

einander abgestimmt werden. Die Funktionsinfrastruktur sollte dementsprechend den Zweck der Deckung des alltäglichen Bedarfs für ihre Bewohner und der Bewohner des unmittelbaren Umlands erfüllen. Durch Aurich queren Hauptverkehrsstraßen (rot), mit dem Ems-Jade-Kanal eine Fläche mit Vorranggebiet Schifffahrt (blau) sowie eine nach Westen verlaufende Kabeltrasse für die Netzanbindung (lila) (vgl. Abbildung 4).

Im weiteren Umkreis von Aurich befinden sich nördlich und südlich in rd. 5 km Entfernung Flächen für die Trinkwassergewinnung sowie eine im Norden liegende Fläche für die Rohstoffgewinnung. Nördlich von Aurich verläuft von Südwest nach Nordost ein linienförmiger Biotopverbund und verbindet im Umkreis von Aurich liegende Biotopverbunde und Natura 2000-Gebiete.

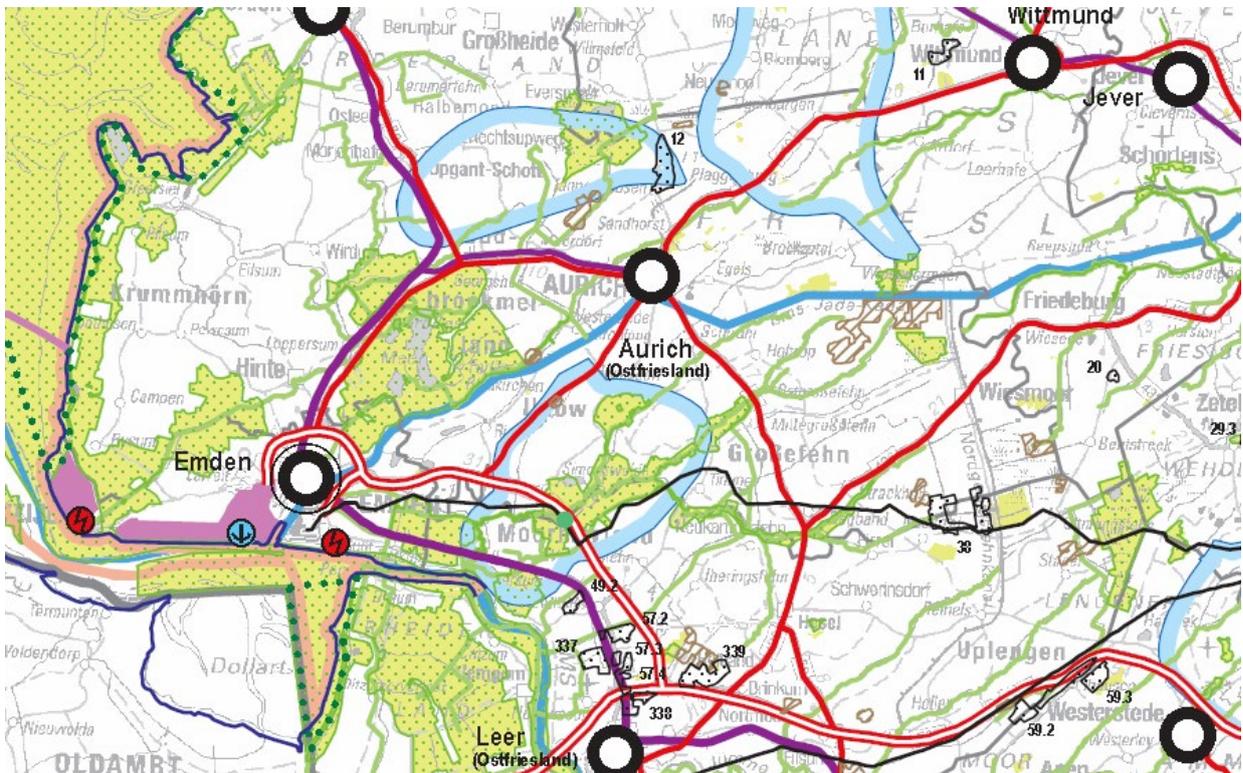


Abbildung 4: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab
Quelle: LROP Niedersachsen

Im LROP sind die Ziele, Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Teilräume in Niedersachsen dargelegt.

Für den Teilraum der Küstenzone Nordsee bedeutet dies, dass bei der Entwicklung des Siedlungsraums die nachfolgenden Grundsätze aus dem LROP zu berücksichtigen sind:

- In der Küstenzone soll eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden.
- In der Küstenzone soll eine thematisch wie geografisch umfassende Betrachtungsweise erfolgen und alle berührten Belange sollen integriert werden.

- In die Planungs- und Entwicklungsprozesse sollen alle betroffenen Bereiche, Gruppen und Akteure sowie maßgeblichen lokalen, regionalen und nationalen Verwaltungsstellen einbezogen werden.
- Planungen und Maßnahmen sollen reversibel und anpassungsfähig sein, um der Dynamik, der Veränderbarkeit und einem späteren Kenntniszustand Rechnung tragen können. Wirkungskontrollen sollen die Planungs- und Entscheidungsprozesse unterstützen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 - Landkreis Aurich (LK)

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze wird im RROP 2018 eine nachhaltige Raumentwicklung formuliert. Dies beinhaltet, die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum dauerhaft in Einklang zu bringen.

Der Landkreis Aurich (LK) wird, trotz seiner Einordnung als Regionstyp „verstädtere Räume mittlerer Dichte ohne große Oberzentren“ des BBSR, als ländlicher Raum wahrgenommen, der in hohem Maße von seiner naturräumlichen Ausstattung und der damit verbundenen kulturellen und landschaftlichen Identität profitiert. Daher ist für den LK eine Entwicklung erforderlich, die den Bedürfnissen der heutigen Generationen entspricht, ohne die Lebensgrundlagen künftiger Generationen außer Acht zu lassen. In der „Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen“ ist dies als „Umweltgerechter Wohlstand für Generationen“ formuliert und im Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im § 2 verbindlich festgehalten.

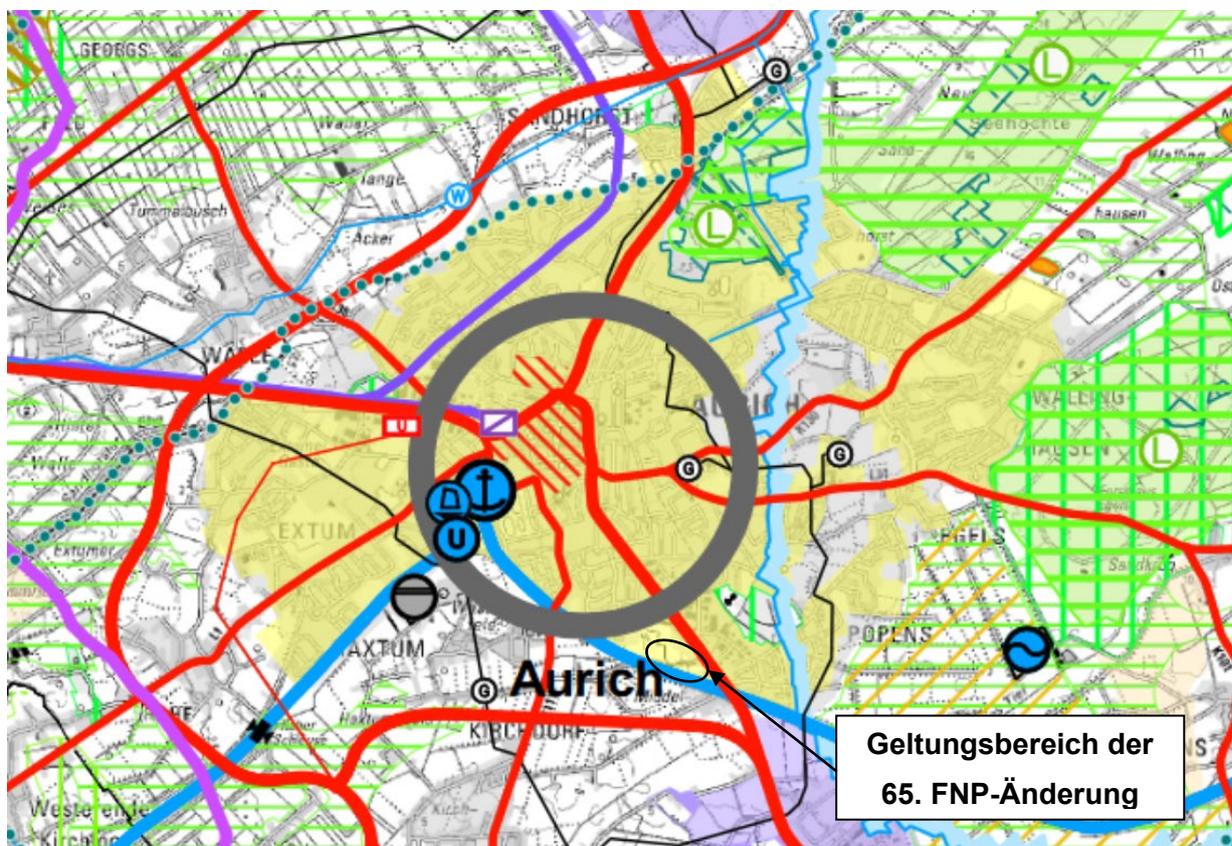


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2018, ohne Maßstab (65. FNP-Änderung: Schwarze Umrandung)

Die Stadt Aurich hat gemäß RROP die Funktion eines Mittelzentrums (grauer Kreis in der nachfolgenden Abbildung). Das Plangebiet ist gemäß der Einordnung der Raum- und Siedlungsstrukturen im RROP als Teil des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Fläche) der Stadt Aurich sowie die das Plangebiet östlich begrenzende Leerer Landstraße als Hauptverkehrsstraße (rote Linie) dargestellt. Zentrale Siedlungsgebiete umfassen zentrale Wohnstandorte in Verbindung mit zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Südlich des Plangebietes (blaue Linie) verläuft der Ems-Jade-Kanal.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Aurich ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte auszurichten. Aus diesen Gründen ist die angestrebte Wohngebietsentwicklung aus den Darstellungen des RROP entwickelbar. Weiterführend sind bei der Siedlungsentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere

- der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum und Arbeitsstätten,
- sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der demografische Wandel,
- die Interessen künftiger Generationen,
- die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und
- die ökologischen Auswirkungen

zu berücksichtigen. Durch die Planung eines zeitgemäßen Wohngebietes mit unterschiedlichen Quartieren, die in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden können, der Ausweisung unterschiedlicher Gebäudetypen und -formen kann auf die langfristigen Wohnraumbedarfe unter Berücksichtigungen des demografischen Wandels ein Angebot geschaffen werden. Die geplanten Flächen für kleinteiliges Gewerbe ergänzen das bestehende Gewerbegebiet und bieten Arbeitsplätze im Stadtgebiet. Mit einer Gemeinbedarfsfläche kann dem Platz- und Modernisierungsbedarf von Einrichtungen der Daseinsvorsorge entsprochen werden. Die städtebauliche Anordnung der Flächen berücksichtigt insbesondere die bestehenden Landschaftselemente (Wallhecken) und erhält die zentrale Grünfläche in der Mitte, die zudem der Entwässerung dient. Die Planungen berücksichtigen damit die Ziele und Grundsätze des RROP des Landkreises Aurich.

Landschaftsprogramm Niedersachsen

Das Plangebiet gehört naturräumlich der Ostfriesisch-Oldenburgischer Geest an, dabei untergeordnet der Auricher Geest, in der aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmoore, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Mooreseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Flächennutzungsplan Aurich

Für den Geltungsbereich enthält der FNP keine Darstellungen (Weißfläche).

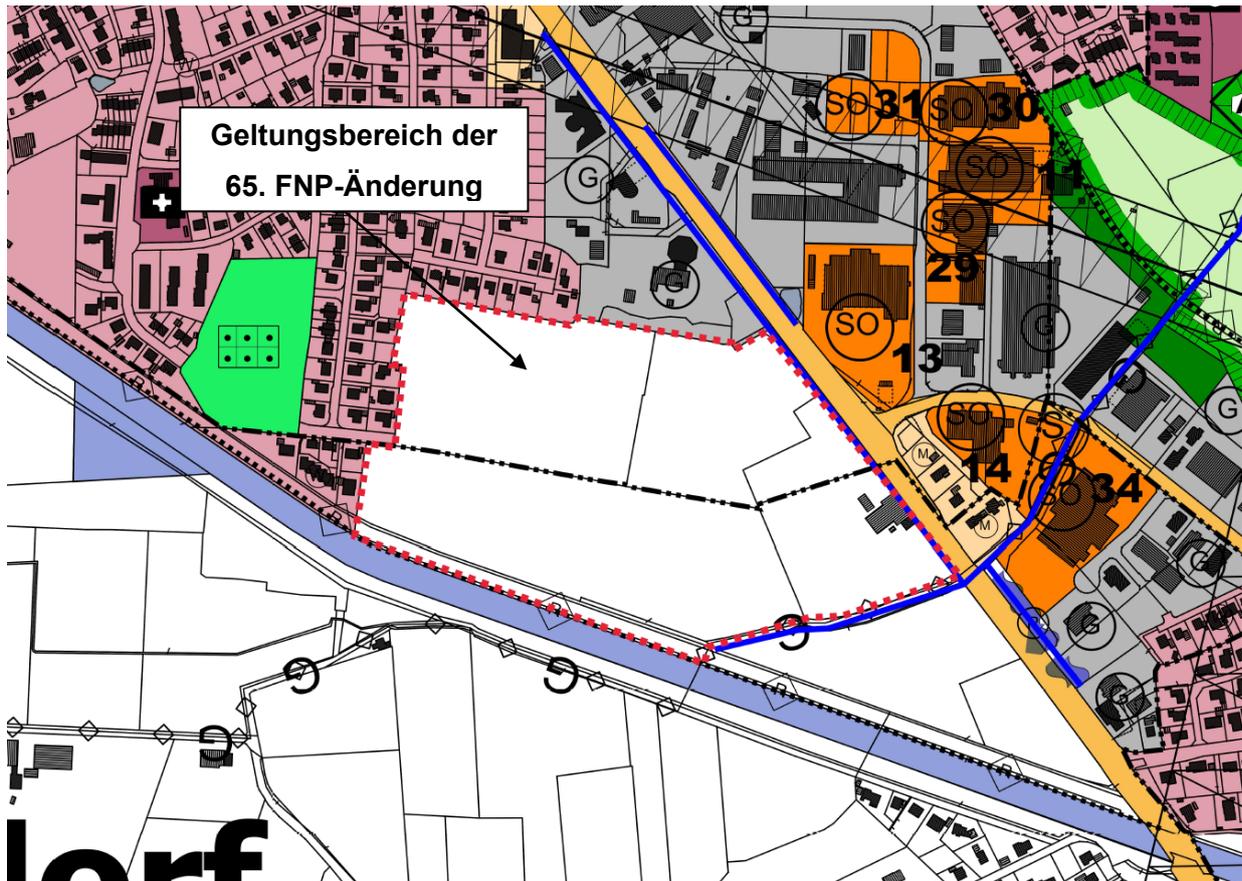


Abbildung 6: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (65. FNP-Änderung: rote Umrandung)

Bebauungsplan	Für das Plangebiet bestehen bisher keine Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 391 „In der Diere“ wird parallel zur 65. FNP-Änderung aufgestellt.
Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich	<p>Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Aurich wurde 2016 erstellt und beschlossen.</p> <p>Ende 2014 lebten laut Landesamt für Statistik im Stadtgebiet 41.075 Einwohner. Die Jahre davor konnte die Stadt Aurich zwischen 2008 und 2010 – trotz Rezession und gegen den landesweiten Trend – einen leichten Bevölkerungsgewinn verzeichnen. In den letzten Jahren stieg die Bevölkerungszahl der Stadt Aurich und liegt – entgegen der damaligen Prognosen – derzeit bei rund 44.500 Einwohner:innen Anfang 2024. Der ausschlaggebende Faktor für dieses Bevölkerungswachstum war die Nettozuwanderung, vor allem infolge der Flüchtlingsbewegungen in den Jahren 2015 und 2022. Die Bevölkerungsprognose bis 2040 sieht einen Zuwachs bis zu 5 % gegenüber dem Jahr 2021 (NBank).</p> <p>Laut Wohnungsmarktbeobachtung der NBank 2023 besteht für Aurich ein Bedarf an Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und insbesondere im Geschosswohnungsbau. Die Haushaltsprognosen für Niedersachsen zeigen, dass die Anzahl der Haushalte leicht steigen wird. Ebenfalls wird sich die Haushaltsstruktur verschieben. Aufgrund des genannten Trends der Singularisierung wird das Haushaltswachstum anhalten. Trotz des Trends zu kleinen Haushalten ist in den letzten zehn Jahren eine Abschwächung des Rückgangs bei großen Haushalten zu beobachten. Ein Neubaubedarf</p>

in Ein- und Zweifamilienhausbereich ergibt sich zudem aus gestiegenen Qualitätsanforderungen, die im Bestand nicht gedeckt werden können (Modernisierungsgrad, Wohnfläche, Barrierefreiheit).

Zur Umsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung im Sinne des Wohnraumversorgung sieht das gesamte städtebauliche Konzept eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere/ Nachbarschaften mit flexiblen Baustrukturen vor. Mehrfamilienhäuser sind explizit vorgesehen.

3 Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption

Nutzungen

Die Flächen im Geltungsbereich sollen einer Gewerbe- und Wohnnutzung zugeführt werden sowie Flächen für den Gemeinbedarf zur Verfügung stellen.

Die gewerblich genutzten Flächen entstehen in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebiet Aurich-Süd und dienen somit als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungsschwerpunktes. Die Flächen für den Gemeinbedarf sollen für Nutzungen wie der Feuerwehr, dem Technischen Hilfswerk, einem Hilfeleistungszentrum oder ähnlichem bestimmt. Im rückwärtigen Bereich angrenzend an den Reiherweg sollen Wohnbauflächen in Anlehnung an die westlichen Bestandsstrukturen entstehen. Die Wohnbauflächen sind bereits im Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich als mittelfristig zu beplanende Flächen aufgenommen.

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

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

4 Inhalte der 65. Flächennutzungsplanänderung

4.1 Darstellungen und Änderungen

Wohnbaufläche (W)

Für den westlichen Plangebietsbereich und einen kleinen Bereich östlich der Freiflächen stellt die FNP-Änderung Wohnbauflächen dar. Diese leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption sowie der Zielsetzung zur Schaffung eines durchgrüneten und innenstadtnahen Wohngebietes ab. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen die neu geplanten Straßen, die Räumstreifen, die unterschiedlichen Gewässer und Wallheckenstrukturen nicht gesondert dargestellt.

Für die östlichen Bereiche des Geltungsbereiches wird eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie ein Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Änderungen der Darstellung betreffen den gesamten Geltungsbereich, da es bisher keine Zielformulierungen für die Flächen gab (Weißfläche)

Weiterführende Regelungen Weiterführende Regelungen und detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 391 getroffen. Die 65. FNP-Änderung dient dem Bebauungsplänen Nr. 391 als vorbereitender Bauleitplan.

5 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden im Umweltbericht zur 65. FNP-Änderung dargestellt.

Die 65. FNP-Änderung trifft keine Regelungen, die über die in den Umweltberichte des parallel aufgestellten B-Pläne Nr. 391 „In der Diere“ dargestellten Umweltauswirkungen hinausgehen.

Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Fläche	Größe in ha
Wohnbaufläche	rd. 6,5 ha
Gewerbliche Bauflächen	rd. 1,5 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 2,0 ha
Grünfläche	rd. 4,4 ha
Summe (Geltungsbereich der 65. FNP-Änderung)	rd. 14,4 ha

Anlagen

- 1 Biotoptypenplan, Petra Wiese-Liebert, Stand: November 2023
- 2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: April 2023