

Begründung des Bebauungsplans Nr. 391 „In der Diere“ in den Ortsteilen Kirchdorf und Kernstadt der Stadt Aurich

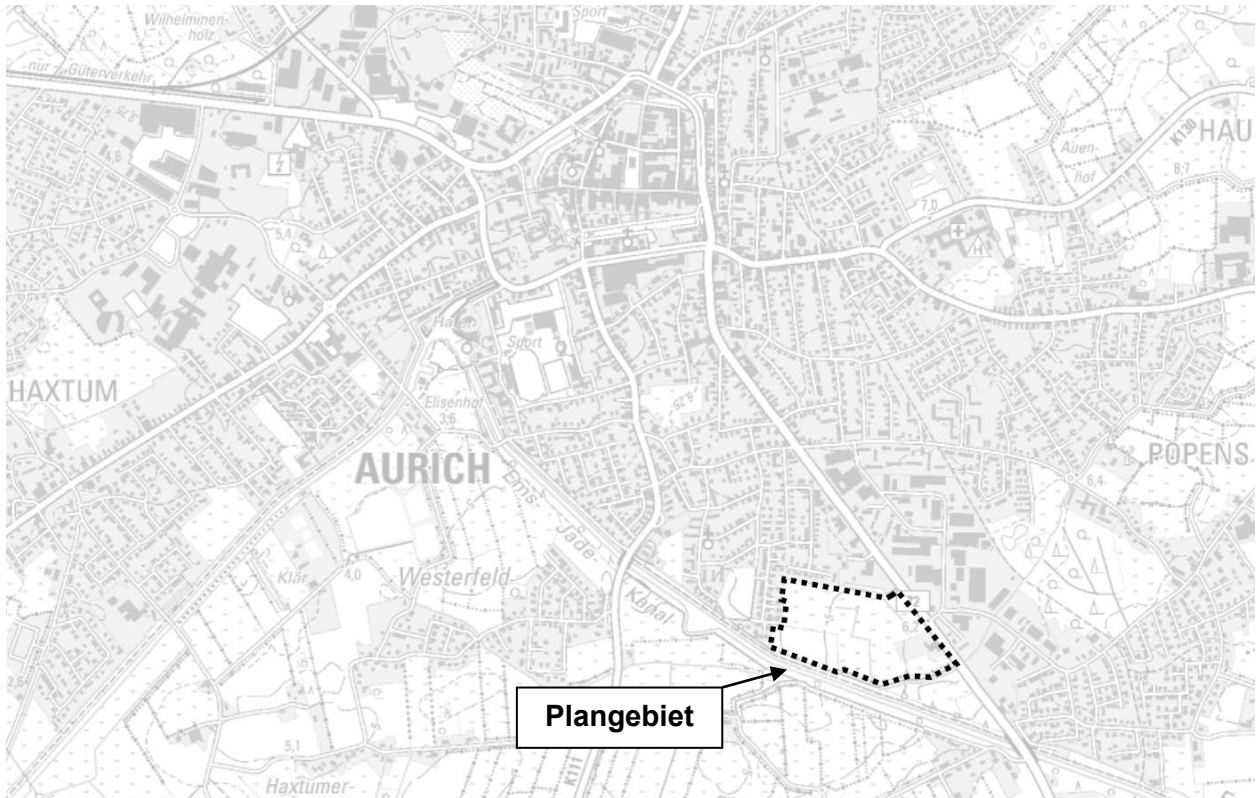


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab
Quelle: LBEG

Vorentwurf, Bearbeitungsstand 09.02.2024

Stadt Aurich
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



BPW' Stadtplanung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 391 wurde gem. § 9 Abs. 8 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 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.
- Kleineteilige 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.

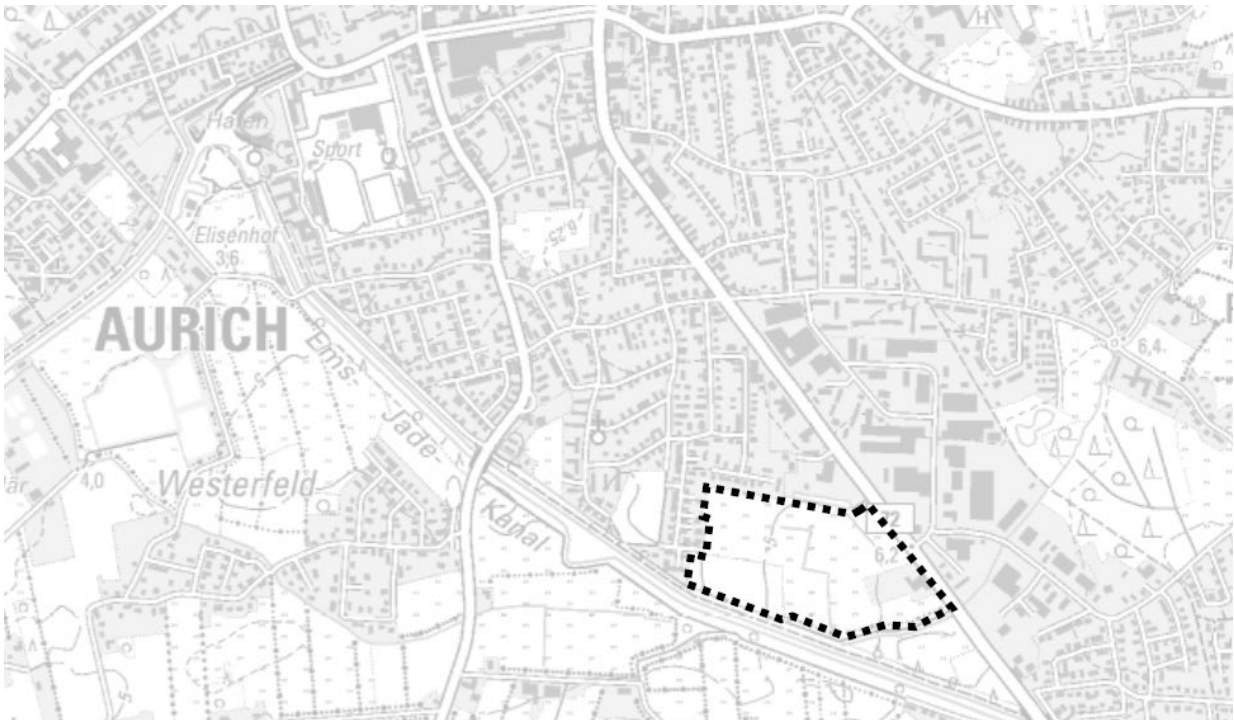
1.2 Planverfahren

Planverfahren	Der Bebauungsplan wird im sog. „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt, die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert.
65. Änderung des Flächennutzungsplanes	Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren gem. § 8 Satz 3 BauGB an die geänderten Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 391 als 65. Änderung angepasst.
Bestehendes Baurecht	Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit keine Planung für die Flächen vor (Weißfläche).
Städtebaulicher Vertrag	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.

1.3 Lage und Bestandssituation des Plangebietes

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 Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 391 umfasst eine Fläche von ca. 13,7 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 Haupteerschließung 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.

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.



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

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 der Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

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 aufeinander 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.

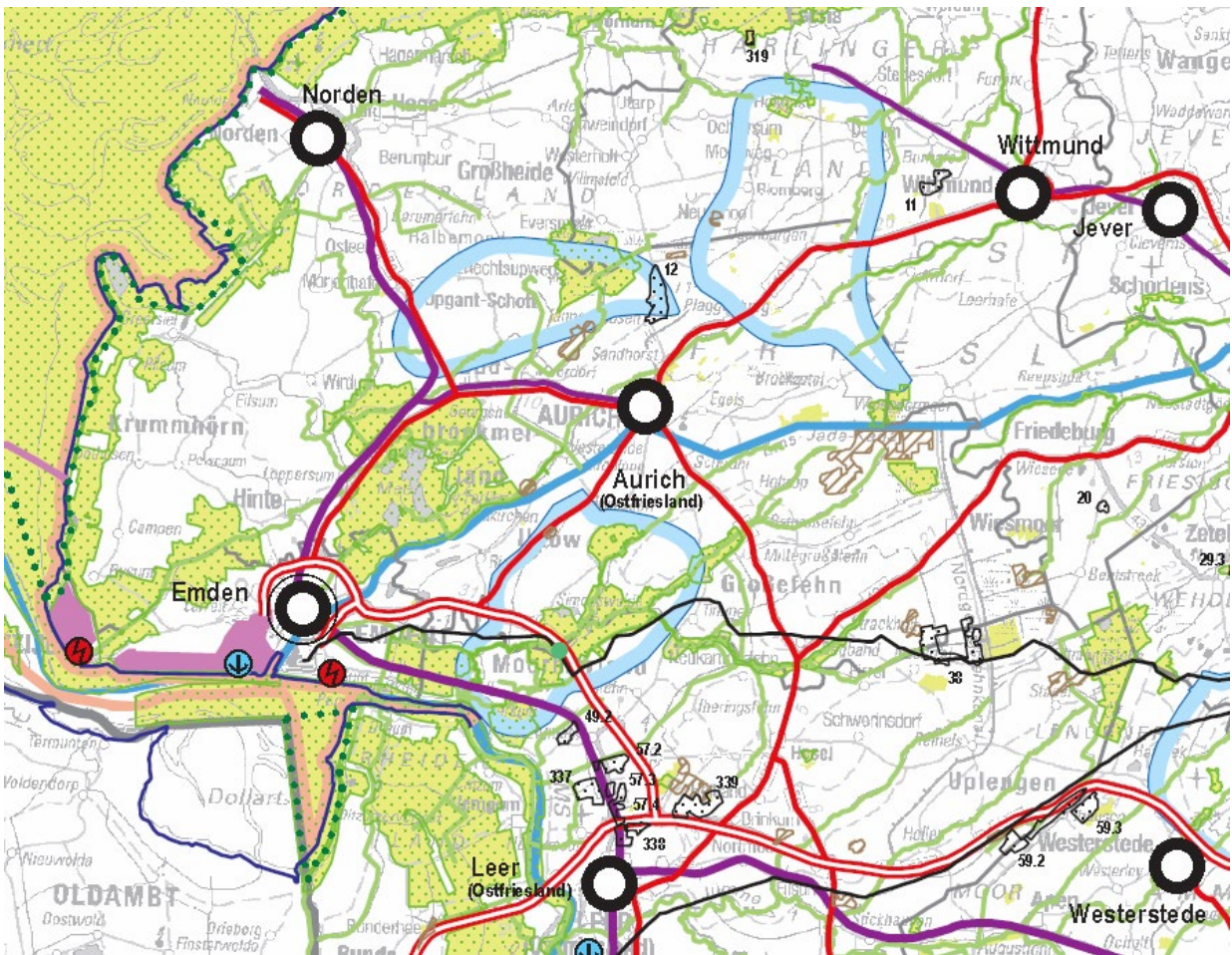


Abbildung 4: Ausschnitt des LROP 2017, ohne Maßstab
Quelle: LROP Niedersachsen

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

Für den Teilraum der Küstenzone Nordsee bedeutet es, 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 für den Landkreis Aurich

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.

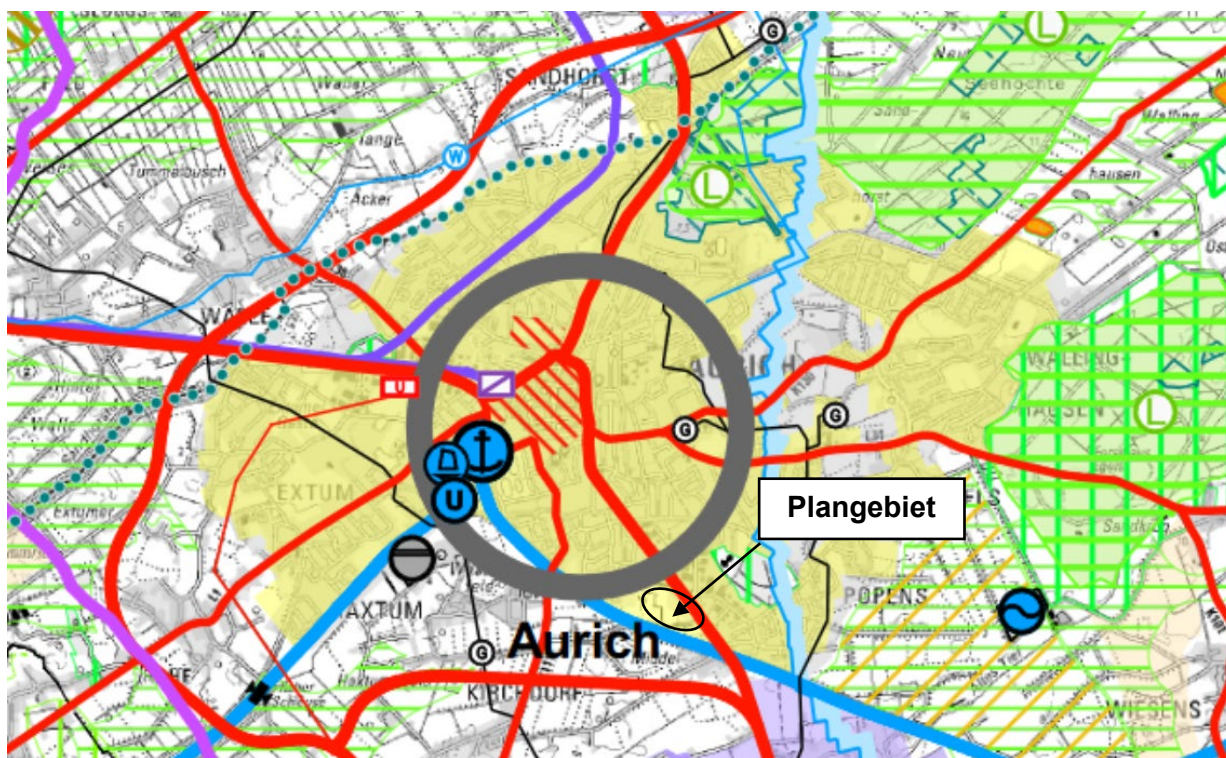


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2018 ohne Maßstab (B-Plan Nr. 391: Schwarze Umrandung)

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. 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 Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Flächennutzungsplan (FNP) Aurich

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

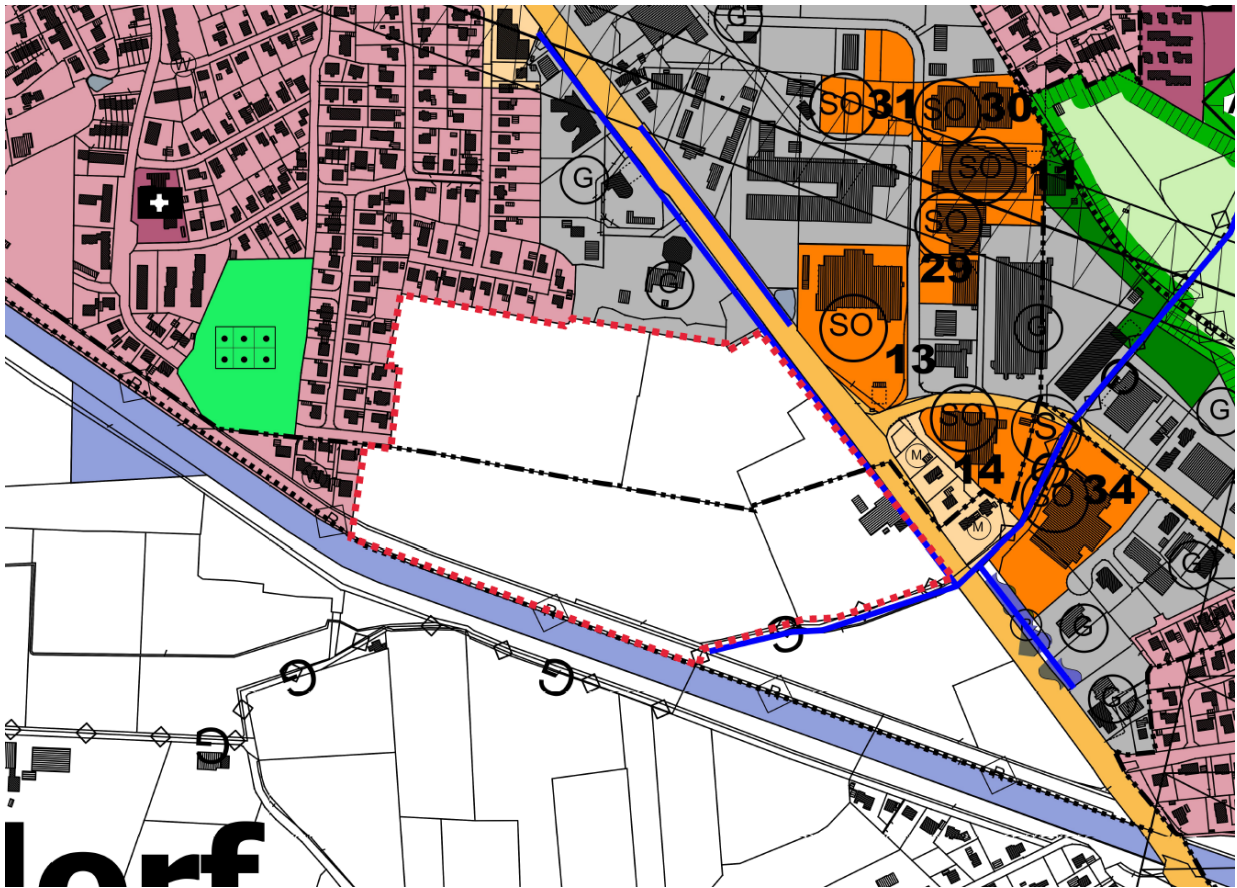


Abbildung 6: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (B-Plan 391: rote Umrandung)

Quelle: Stadt Aurich

65. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Absatz 3 BauGB an die geänderten Planungsziele des B-Plans Nr. 391 als 65. Änderung geändert und angepasst. Für den Bereich des B-Plans Nr. 391 stellt die FNP-Änderung, auf Basis des städtebaulichen Konzeptes, für den westlichen Teil Wohnbauflächen (rot) dar. Im östlichen Teilbereich werden eine Gemeinbedarfsfläche (lila) und eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Zwischen den Bauflächen liegen Flächen für die Regenrückhaltung und Grünflächen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der B-Plan Nr. 391 „In der Diere“ aus dem FNP der Stadt Aurich entwickelt.

Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Aurich wurde 2016 erstellt und beschlossen.

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).

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 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

Städtebau

Das Plangebiet kann grob in drei Bereiche unterteilt werden. Zu Leerer Landstraße hin sind gewerbliche Nutzungen und eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Sie liegen damit nördlich und südlich der neu geplanten Erschließung (Planstraße A) des Baugebiets In der Diere. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen, die ebenfalls an die Leerer Landstraße über die Planstraße A angebunden werden. Zwischen den Bauflächen liegt ein Freiraum, der Flächen für die Regenrückhaltung berücksichtigt und als grüner Erholungsraum genutzt werden kann. Der Freiraum sorgt zudem für eine räumliche Trennung der wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen.

Die freiraumplanerische Grundstruktur, an der sich die städtebauliche Entwicklung ausrichtet, orientiert sich an den bestehenden Wallhecken mit ihrem Altbäumen und den markanten Gräben- und Erdwallstrukturen. Diese geschützten Wallhecken sind charakteristisch für die ostfriesischen Wiesen- und Weideflächen und sind im gesamten Stadt- sowie im Landschaftsbild Ostfrieslands ortsbildprägend. Die Wohnquartiere nehmen diese Besonderheit der Wallhecken als verbindende aber auch als gliedernde Elemente mit auf. Hier tritt die kulturgeschichtliche Eigenschaft der Wallhecken, als ehemalige Flurstücks- und Flächentrennung wieder hervor und überträgt dieses Element in die heutige Zeit (vgl. *Städtebauliche Konzeption, Anlage 2*).

Freiraum

Die Freiraumstruktur wird maßgeblich durch den großen Freiraum in der Mitte des Quartiers und den dahin führenden grünen Achsen aus dem Wohnquartier geprägt. Wesentliches Freiraumgestaltungselement bilden die Wallhecken die westlich entlang der Erschließungswege erhalten bleiben. Ergänzend dazu bilden zwei neu angelegte Wallhecken entlang der

Regenrückhaltefläche eine weiche Raumkante zwischen der Wohnbebauung und dem Freiraum.

Im westlichen Teilbereich mit Wohnnutzung werden zwei bereits bestehende Wallhecken mit ihren Baumbeständen in das städtebauliche Konzept übernommen. Die Wallhecken bilden mit ihrer Vegetation die Funktion einer natürlichen Abtrennung zwischen unterschiedlichen Wohnnutzungen. Die nördliche Wallhecke in Richtung der Einfamilienhaussiedlung am Fasanenweg wird zudem mit in das Erschließungssystem aufgenommen.

Die Wallhecke entlang des Fuß- und Radweges in der Mitte des Quartieres bildet eine Grüne Achse vom bestehenden Wohngebiet hin zu der zentralen Freifläche.

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

Wohnnutzung Die städtebauliche Struktur der Wohnbauflächen orientiert sich sowohl an den Freiräumen als auch der Bebauung im Bestand. Im Norden schließt an die Wohnhäuser im Fasanenweg eine lockere Einfamilienhausbebauung an. Im mittleren Teil sind kleine Wohnquartiere um Stichstraßen mit Platzcharakter angeordnet sowie einer Reihenhausbauung an der Planstraße A. Im südlichen Teil ist eine Mischung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern geplant. Als städtebaulich prägende Raumkante zum Freiraum sind Mehrfamilienhäuser angeordnet. Die Bebauung ist in der Mitte und am Übergang zum Freiraum mit drei Geschossen am höchsten und an den Rändern mit zwei Geschossen niedriger.

Es sind insgesamt ca. 120-160 Wohneinheiten geplant, abhängig von der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und der Wohnungsgrößen.

Erschließungsstruktur Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Leerer Landstraße am neu gestalteten Knotenpunkt Leerer Landstraße / Jadestraße. Die Knotenpunktgestaltung wird in einem Planfeststellungsverfahren parallel zum Bebauungsplan geregelt. Der Planfeststellungsbeschluss muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen, damit das Plangebiet erschlossen ist.

Die innere Erschließung sieht vor, dass die Bebauungen an der Leerer Landstraße über die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) vom Knotenpunkt ausgehend erschlossen werden. Ein- und Ausfahrten direkt auf die Leerer Landstraße sind aufgrund ihrer Funktion als Bundesstraße nicht genehmigungsfähig. Eine Ausnahme könnte es für den Fall der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Feuerwehrstandort für Ausfahrten der Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall geben.

Die Flächen im Westen werden über dieselbe Erschließungsstraße (Planstraße A) angebunden, die südlich des zentralen Bereichs der Regenrückhaltung verläuft und von dort die nördlichen Wohnbauflächen als einbahnstraßengeführte Ringerstraße (Planstraßen B und C) erschließt sowie die südlichen Wohnbauflächen über eine Stichstraße (Planstraße D). Die Quartiere sind im Westen durch einen Fuß- und Radweg miteinander

verbunden. Die Gebäude, die eine gemeinsame Zufahrt als Grundstückerschließung haben, sind privat und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

Für den Fuß- und Radverkehr sind darüber hinaus weitere Zugänge in das Plangebiet vorgesehen. Es gibt eine Fuß- und Radwegeverbindung aus dem westlich gelegenen Wohngebiet in Verlängerung des Reiherwegs, die bis zur öffentlich zugänglichen Grünfläche führt. Von der Leerer Landstraße ist vorgesehen, eine Fuß- und Radwegeverbindung am nördlichen Rand des Plangebiets zu führen, die dann direkt die nördlichen Wohnbauflächen anbindet. Nach Süden hin zum Ems-Jade-Kanal sind zwei Fuß- und Radwegeverbindungen geplant, die dadurch eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und des überörtlichen Radwegenetzes ermöglichen.

Ruhender
Verkehr

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung einer offenen und kleinteiligen Bebauungsstruktur vor. Der Nachweis für die notwendigen Pflichtstellplätze ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzusehen. In Teilbereichen sind für Mehrfamilienhäuser Carport-, Garagen- und Stellplatzanlagen innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese dienen als städtebaulicher Vorschlag und können in der weiterführenden hochbaulichen Konzeption an die spätere Gebäudeausgestaltung angepasst werden.

Für den Besucherverkehr sind im öffentlichem Straßenraum Parkplätze vorgesehen. Bei der Ermittlung der notwendigen Besucherstellplätze sind die geltenden Richtzahlen der Niedersächsischen Bauordnung anzuwenden. Für Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen sind 10 % der Wohneinheitenanzahl als öffentliche Besucherparkplätze vorzuweisen.

ÖPNV

In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich innerhalb der Leerer Landstraße zwei Bushaltestellen in einer Entfernung von ca. 350 m (B72/Middelburg) und 900 m (B72/Kreuzstraße).

4 Inhalte des Bebauungsplans

Allgemeine
Wohngebiete
(WA)

Die Festsetzungen von Wohnbauflächen leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption sowie der wohnungspolitischen Zielsetzung der Stadt Aurich ab, Wohnraum zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzungen wird ein großer Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung folgt somit dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auch die *Bevölkerungsentwicklung* zu berücksichtigen. Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete orientiert sich an der umgebenden Bebauung in der ebenfalls die Wohnnutzung dominiert. Da zur Erreichung der Planungsziele für einzelne Planbereiche unterschiedliche Festsetzungen erforderlich sind, erfolgt eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebiete in mehrere Baugebiete (WA1, WA2, ...).

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen *Betriebe* des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und

	<p>Tankstellen nicht zulässig. Zudem werden Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO ausgeschlossen. Diese sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um eine Umwandlung von in Aurich benötigtem Wohnraum in Gästewohnungen zu vermeiden.</p> <p>Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie sich nicht in die kleinteilige und offene städtebauliche Konzeption eines Wohngebietes bzw. der Teilquartiere einfügen. Aufgrund ihrer Großflächigkeit würden sie darüber hinaus zu einer Reduzierung der angestrebten Wohndichte führen. Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie Zielverkehre auslösen, die zu einem höheren <i>Verkehrsaufkommen</i> im Plangebiet und der umgebenden Wohngebiete führen würden. Ziel der Planung ist jedoch, möglichst wenig Verkehr zu generieren und das Gebiet zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln.</p>
Gemeinbedarfsfläche	<p>Der Bebauungsplan 391 setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest. Als Zweckbestimmung wird diese Fläche für die Feuerwehr, das Technische Hilfswerk, ein Hilfeleistungszentrum oder ähnliches bestimmt. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planverfahren.</p>
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	<p>Im Norden des Plangebiets an der Leerer Landstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Gewerbeflächenentwicklung findet damit im direkten Umfeld zum Gewerbegebiet Aurich Süd statt, das im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich als Konzentrationsstandort ausgewiesen ist. Mit dem GEe können Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit der Einschränkung des Gewerbegebiets auf das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe wird der im Plangebiet neu entstehenden Wohnbebauung Rechnung getragen.</p> <p>Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder als Spanne von Mindest- bis Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.</p>
Grundflächenzahl (GRZ)	<p>Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.</p> <p>Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die eine angemessene bauliche Dichte für ein innenstadtnahes Wohngebiet darstellt. Die GRZ 0,4 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für Mittelhäuser von Hausgruppen ist eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,5 zulässig. Hintergrund für diese Überschreitung ist, dass Mittelhäuser von Reihenhausergruppen aufgrund der Flurstücksaufteilung eine geringere Grundstücksfläche als z.B. Endhäuser vorweisen können.</p> <p>Für die gewerbliche Baufläche ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Für Gemeinbedarfsflächen ist eine Festsetzung der GRZ nicht erforderlich. Hier ist die Überbaubarkeit alleinig über die zeichnerisch festgesetzten Baumgrenzen definiert.</p>
Vollgeschosse und Gebäudehöhen	<p>Im Bebauungsplan werden zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs die Anzahl an Vollgeschossen begrenzt, so dass hierdurch eine eindeutige Höhenregulierung für die Gebäude vorgenommen werden kann. Mit diesen Vorgaben soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zum angrenzenden</p>

	<p>Landschaftsraum und zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.</p>
Baugrenzen	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Diese sind so gewählt worden, dass die Baukörper ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Fuß- und Radwegen und zu den Wallhecken halten und dennoch für die Bauherren genügend Möglichkeiten zur flexiblen Platzierung der Häuser verbleiben.</p> <p>Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden dürfen Baugrenzen ausnahmsweise durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen überschritten werden.</p>
Überschreitung der GRZ	<p>Die zulässige GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und 0,6 für das Gewerbegebiet kann für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Die Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Bereich von Wohnhäusern durch Terrassen, Geräteschuppen etc. weitere bauliche Anlagen im Umfeld des Gebäudes notwendig sind. Im gewerblichen Bereich sind es vor allem Zufahrten und Stellplätze für die eine Überschreitung erforderlich ist.</p>
Hausgruppen, Einzelhäuser und Doppelhäuser	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten sind Hausgruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auf die angrenzenden Bestandsbebauungen mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern reagiert. Zudem können einige Mehrfamilienhäuser realisiert werden.</p>
Immissionsschutz	<p>Durch die Lage an der B 72 und durch die Nähe zu Gewerbegebieten ist im Plangebiet mit Schallimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm zu rechnen. Ob diese oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen wird durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft.</p> <p>Aus den ersten Betrachtungen der schalltechnischen Berechnungen wird ersichtlich, dass für den Verkehrslärm während der Tageszeit im westlichen Bereich des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete) die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 [55 dB(A)] eingehalten werden. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 [45 dB(A)] für Verkehrslärm überwiegend unterschritten und nur zum Teil im östlichen Wohngebiet um 1-2 dB überschritten.</p> <p>Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung [tags 60 db(A) / nachts 70 db(A)] wird im gesamten Plangebiet für die überbaubaren Flächen eingehalten. Überschreitungen ergeben sich nur nachts direkt an der Leerer Landstraße innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße.</p> <p>Es wurde zunächst nur der nördlich angrenzende Gewerbelärm betrachtet. Hier ergeben die Berechnungen, dass in der Tag- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte [tags 55 db(A) / nachts 40 db(A)] innerhalb der nächstgelegenen Baugrenzen des Plangebiets eingehalten werden. Eine differenzierte Betrachtung des Gewerbelärms muss im weiteren Planverfahren erfolgen.</p>

Boden	<p>Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände wurde ein geotechnischer Bericht (GTB) erstellt.</p> <p>Es wurden mehrere Bohrungen im Plangebiet durchgeführt. Bei den Untersuchungen im November 2021 wurde bereits festgestellt, dass mittig auf der Fläche im Bereich der Wasserflächen eine mit Torf gefüllte Senke liegt. Ansonsten herrscht im Plangebiet Lehmboden vor, der aufgrund des Grundwassereinflusses zumeist als Gley-Podsol ausgeprägt ist. Als besonders schutzwürdig eingestufte Böden finden sich im Plangebiet nicht.</p> <p>Der Geschiebelehm (mit unregelmäßig verlaufender Oberkante) ist von schwach humosen oder schwach schluffigem Feinsand und zuoberst von einer ca. 60 cm mächtigen Mutterbodenschicht überdeckt. Für die Flächen mit Torf und Geschiebelehm sind bei der Gründung von Straßen und Kanalbauten entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Der Boden wird im GTB für die anstehenden Baumaßnahmen der Geotechnischen Kategorie GK 2 zugeordnet, was sich aus folgenden Gegebenheiten ableitet: übliche Lasten, durchschnittlicher, stellenweise schwieriger Baugrund und beherrschbares Grundwasser.</p> <p>Die angetroffene Torfschicht kann in Verbindung mit der rundlichen Form, der Größe und der Struktur als Pingo-Ruine interpretiert werden. Nach Aussage der zuständigen Fachbehörde beim Landkreis Aurich orientiert sich die Bewertung der Schutzwürdigkeit von Geotopen an den Kriterien der Arbeitsanleitung Geotopschutz in Deutschland (2018). Geotope sind demnach „erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln“. Schutzbedürftig sind nur diejenigen Geotope, „die sich durch ihre besondere Ausbildung, erdgeschichtliche Bedeutung, Einzigartigkeit oder Schönheit auszeichnen und für die Lehre, Forschung und Wissenschaft sowie die geowissenschaftliche Öffentlichkeitsarbeit und Wissensvermittlung von besonderer Bedeutung sind“. Im vorliegenden Fall ist keine besondere Schutzbedürftigkeit gegeben, da nach unserem Kenntnisstand die im Gelände erkennbaren Phänomene den Entstehungsprozess nicht eindeutig und anschaulich vermitteln.</p>
Grundwasser	<p>Das Grundwasser steht gem. NIBIS Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) mit > 1 m bis 5 m ü. NHN an. Durch die Geschiebelehmschichten variiert der Grundwasserstand im Plangebiet. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wasser oberhalb des Geschiebelehms aufgrund seiner geringen Durchlässigkeit anstaut.</p>
Altlasten	<p>Es liegt kein Verdachtsfall zur Belastung der Böden vor. Die chemische Untersuchung der Böden ergab keine Auffälligkeiten (vgl. GTB).</p>
Kampfmittel	<p>Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst konnte vollständig durchgeführt werden. Es wird im Schreiben vom 17.03.2023 mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und eine Sondierung nicht erforderlich ist.</p>

- Entwässerung** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem nach Niederschlagswasser und Schmutzwasser. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich nur schwer möglich (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand). Infolge von Starkregenereignissen ist mit Anstauen des Niederschlagswassers zu rechnen, so dass eine offene Wasserhaltung zum Abführen in das angrenzende Oberflächengewässers empfohlen ist. 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.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Ems-Jade-Kanal ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zu stellen.
- Regenrückhaltung** Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Entwässerung setzt der Bebauungsplan die oben beschriebene Fläche als eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" fest. Die genaue Bemessung der Fläche ist im nächsten Planungsschritt zu konkretisieren. Es ist bei den Berechnungen zu berücksichtigen, dass dort bereits die Regenrückhaltung des Niederschlagswasser der angrenzenden Gewerbegebiete erfolgt.
- Aufgrund der Zielsetzung, ein durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, soll das geplante Regenrückhaltebecken in Richtung Bebauung naturnah gestaltet werden, so dass hier ein grüner Ortsabschluss prägend ist.
- Wallhecken** Die vorhandenen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Zur besseren Lesbarkeit und zur Hervorhebung der speziellen Bedeutung der Wallhecken setzt der Bebauungsplan diese zeichnerisch als zu erhalten fest.
- Zur Erschließung des Gebiets ist es an einigen Stellen erforderlich, die Wallhecken zu durchbrechen. Dies ist vorzugsweise dort vorgesehen, wo kein oder wenig Baumbestand anzutreffen ist.
- Weiterführend ist entlang der Wallhecken zu beachten, dass bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Anlagen zur Gewässerunterhaltung, einen Abstand von 6 m zum Wallheckenfuß einhalten müssen. Fuß- und Radwege müssen einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.
- Als Ersatz für entfallene Wallheckenabschnitte sind am östlichen Rand der Wohnbebauung neue Wallheckenpflanzungen festgesetzt.
- Bäume und Sträucher** Mit der Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – die sich aus der bestehenden Wallheckenstrukturen ableiten – soll entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine durchgrünte Siedlung entstehen.
- Zur weiteren Durchgrünung des Quartiers werden innerhalb der Straßenplanung Bäume vorgesehen werden.
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft** Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und auf externen Ausgleichsflächen erforderlich. Somit können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans

ausgeglichen werden. Die Beschreibung der Lage und Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung.

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 zum Bebauungsplan dokumentiert.

Angaben zu umweltbezogenen Fachplänen, umweltrelevanten Daten, Prognosen und Fachgutachten sowie zu der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 391 zu entnehmen.

Für den Ausgleich von erheblichen Eingriffen stehen ca. 5 ha externe Ausgleichsflächen in Kirchdorf Middelburg und Uhlenmoor zur Verfügung und weitere Flächen im Georgsfelder Moor (Wiedervernässung Moor).

6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Fläche	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet	rd. 5,1 ha
Gewerbegebiet	rd. 1,2 ha
Gemeinbedarfsfläche	rd. 1,6 ha
Verkehrsfläche	rd. 1,3 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 0,3 ha
Grünfläche öffentlich mit Wallhecke	rd. 1,9 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)	rd. 2,3 ha
Summe (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 391)	rd. 13,7 ha

Anlagen

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