

Stadt Aurich

Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich



Begründung

78. Flächennutzungsplanänderung
„Rahe / Boomweg“

Stand: Vorentwurf 30.04.2024

Verfasser:

Architektur + Ingenieurbüro Eschen
Hafenstr. 20
26603 Aurich
Tel.: 04941/9901363
www.eschen-architekt.de
info@eschen-architekt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches und räumliches Umfeld	5
2	Planungsgrundlagen	5
2.1	Flächennutzungsplan.....	6
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	6
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Verkehrliche Belange.....	8
3.3	Städtebauliche Übersichtsdaten	8
4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	9
4.1	Abwasserbeseitigung.....	9
4.2	Strom- und Gasversorgung.....	9
4.3	Trinkwasserversorgung.....	9
4.4	Telekommunikation.....	9
4.5	Abfallentsorgung.....	9
4.6	Brandschutz und Löschwasserversorgung	9
4.7	Oberflächenentwässerung	9
5	Umweltbericht	10
6	Immissions- und Emissionsschutz	10
7	Hinweise	10
8	Verfahrensablauf.....	11
8.1	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	11
8.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	11
8.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	11
8.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	11

8.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	11
8.1.5	Beschlussfassung	12

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Für die Stadt Aurich sind bis zum Jahr 2030 steigende Haushaltszahlen und eine positive wirtschaftliche Entwicklung vorhergesagt. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum sind zusätzliche Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen erforderlich.

Im Bereich des Ortsteils Rahe erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers vom 22.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ und die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rahe / Boomweg“.

Das Vorhaben soll durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Flurstücks 86/14, Flur 2, Gemarkung Rahe bauleitplanerisch als Wohnbaufläche (bislang gemischte Baufläche) vorbereitet werden. Das Flurstück 81/5, Flur 2, Gemarkung Rahe ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Aurich hat ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt, in dem das Plangebiet zur langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen und als geeignet eingestuft ist. Da diese Fläche aktuell für eine mögliche Entwicklung zur Verfügung steht, soll die Entwicklung als Wohngebiet vorgezogen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,5493 ha und soll der Errichtung von acht Wohnhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten dienen. Auf der Basis der Vorhabenbeschreibung sollen die geplanten Wohnungen als Mietobjekte errichtet werden, wobei 20 % bzw. 4 Wohnungen den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen sollen. Durch die Schaffung der Voraussetzung zur Errichtung von Mietwohnungsbau entspricht die Stadt Aurich einem Ziel der familiengerechten Kommune.

Für den Landkreis Aurich und die Stadt Aurich wird entsprechend einer aktuellen Prognose der Bertelsmann-Stiftung eine sich stabil entwickelnde Bevölkerungszahl vorhergesagt. Daraus ergibt sich nur ansatzweise ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen, da der Wohnbedarf von diversen Faktoren abhängig ist, wie z. B. der Wohnraumbedarf pro Person, Anzahl der Personen pro Haushalt usw. Die Stadt Aurich 43408 Einwohner (Stand 30.09.2023) und der Ortsteil Rahe 551 Einwohner (Stand 31.12.2023).

Aufgrund der Nähe der Bildungseinrichtungen und der Arbeitsplätze im westlichen Stadtgebiet von Aurich zeichnet sich das Plangebiet durch eine gute Lage aus.

Das Angebot von 20 neuen Wohnungen erscheint daher angemessen. Die Errichtung der Wohngebäude ist über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren seitens des Vorhabenträgers angedacht. Hierdurch erfolgt eine langfristige und nachfragegerechte Wohnraumplanung für die Zukunft.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rahe / Boomweg“ sind das Baugesetzbuch (BauBG), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches und räumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt Aurich im Ortsteil Rahe südlich der „Oldersumer Straße“ und umfasst die Flurstücke 86/14 und 81/5, Flur 2, Gemarkung Rahe.

Im Süden, Osten und Westen ist das Plangebiet bereits von Wohnbebauung umgeben. Die genaue Lage des Geltungsbereiches kann der anliegenden Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes weist keine unterschiedliche Topografie auf. Über den „Boomweg“ soll die verkehrliche Erschließung erfolgen, so dass der Anschluss an das öffentliche Straßennetz gewährleistet ist. Die Verbindung zum ÖPNV besteht über die Haltestelle Rahe L 1/ Achteert Thunen an der „Oldersumer Straße“ in ca. 200 m Entfernung. Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt Aurich im Ortsteil Rahe südlich der „Oldersumer Straße“.



Übersicht, Maßstabslos

2 Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Infolge der beabsichtigten Änderung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 einschließlich der Fortschreibung vom 17.09.2022 festgelegt. Aurich ist als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sollen vorrangig Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.

Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP ergeben, stehen der Planung nicht entgegen.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung anzupassen. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2018 für den Landkreis Aurich befindet sich das Plangebiet ebenfalls in dem Mittelzentrum Aurich u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten.



Ausschnitt aus dem RROP

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Geplant ist von einem Vorhabenträger die Errichtung von zwei Einzelhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten und sechs Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt Aurich gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

Die Stadt Aurich kommt dem Anliegen des Vorhabenträgers zur Errichtung von 20 Wohneinheiten nach. Nach Prüfung des Antrags sowie des städtebaulichen Erfordernisses stellt die Stadt Aurich zur planerischen Absicherung daher die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ auf.

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben ausgerichtet werden. Dieses Planungsinstrument eignet sich für die vorliegende Planung, da projektspezifische Festsetzungen zu den Wohngebäuden und Freiflächen getroffen werden können. Der Vorhaben-Durchführungsvertrag bietet die Möglichkeit zusätzliche Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben ausgerichtet sind, differenziert und detailliert festzuschreiben.

Infolge des Durchführungsvertrages übernimmt der Vorhabenträger die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten und in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer noch zu bestimmenden Frist zu realisieren. Zudem übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist projektbezogen als Wohnbaufläche dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch ausgewogene und angemessene Wohnstrukturen im Ortsteil Rahe geschaffen werden.

3.2 Verkehrliche Belange

Straßenverkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich über den „Bohmweg“.

Ein ausreichend breiter Ein- und Ausfahrtsbereich vom „Boomweg“ wird angelegt

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem „Boomweg“ beträgt 30 km/h.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Verkehrsberuhigter Bereich geschaffen, in dem nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist.

Rad- und Fußgängerkehr

Das Plangebiet ist entlang der nahegelegenen „Oldersumer Straße“ an das örtliche und örtliche Fuß- und Radwegnetz angebunden.

3.3 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ weist insgesamt eine Größe von 0,5493 ha auf.

Gewässer/Gräben	560 m ²
Grünflächen und Baumbestand	1.582 m ²
Freifläche (ohne Versiegelung)	1.110 m ²
Verkehrsfläche und Stellplätze	834 m ²
Wohngebiet/versiegelte Flächen	1407 m ²
Summe	5.493 m²

4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist die Stadt Aurich zuständig. Die Einleitung in das Kanalisationsnetz ist mit der Stadt Aurich abzustimmen. Der Anschluss an die örtliche Kläranlage ist gewährleistet.

4.2 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Zudem sind zur Wärmeversorgung Wärmepumpen geplant.

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz des OOWV sichergestellt.

4.4 Telekommunikation

Telekommunikationsnetze und – dienste können über die Deutsche Telekom oder anderer private Anbieter in Anspruch genommen werden.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Aurich.

4.6 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mindestens 48 m³/Std. für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind in einem Abstand von höchstens 100 m zu den Gebäuden zu verorten.

4.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über vorhandene und geplante Gräben. Das Oberflächenwasser wird bereits im Plangebiet vom Gewässer II. Ordnung Nr. 310 „Rahester Zugschloot“ aufgenommen und abgeführt.

5 Umweltbericht

Die umweltrelevanten Daten des Bestandes und die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Umweltbericht bildet das Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. VE 08 ab.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

6 Immissions- und Emissionsschutz

Immissionsschutz

Aufgrund des Abstandes von mehr als 100 m zur Landesstraße 1 „Oldersumer Straße“ sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

7 Hinweise

Folgende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt:

- Baunutzungsverordnung,
- Bodenfunde,
- Bodenbelastungen/Altablagerungen,
- Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung,
- Sichtfelder,
- Baumschutzsatzung der Stadt Aurich,
- DIN 18920,
- Gewässerunterhaltung,
- Erkundigungspflicht,
- DIN-Normen,
- Artenschutz und
- Telekommunikation.

8 Verfahrensablauf

8.1 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Aurich führt im Rahmen dieser 78. Flächennutzungsplanänderung das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Gemäß § 1 Abs. 7 werden diese privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

8.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.1.5 Beschlussfassung

Der Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rahe / Boomweg“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Der Feststellungsbeschluss zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rahe / Boomweg“ wurde vom Rat der Stadt Aurich in der öffentlichen Sitzung vom _____ gefasst.

Für die Stadt Aurich

Aurich, _____

(Bürgermeister)

(Stadtdirektor)

Aufgestellt: Aurich, den 26.04.2024