

Stadt Aurich

Landkreis Aurich



71. Änderung des Flächennutzungsplans „Ehemalige Blücher-Kaserne“



Begründung

Stand Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	3
1.1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebiets.....	4
2. Übergeordnete Planung	5
2.1. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	5
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.3. Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020	9
2.4. Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Aurich	9
3. Darstellung der FNP-Änderung	10
4. Auswirkung der Planung.....	11
4.1. Auswirkung auf Haushalt und Finanzen	11
4.2. Auswirkung auf die Wirtschaft	11
4.3. Auswirkung auf den Verkehr	11
4.4. Auswirkung auf den Menschen/ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
4.5. Auswirkung auf die Umwelt	12
4.5.1. Auswirkung auf den Boden.....	12
4.5.2. Auswirkung auf Tiere.....	13
4.5.3. Auswirkung auf Pflanzen	13
4.5.4. Auswirkung auf Schutzgebiete	13
4.5.5. Auswirkung auf das Klima	13
4.5.6. Auswirkung auf das Landschaftsbild	13
5. Berücksichtigung von Belangen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	13
6. Belange der Wasserwirtschaft	14
7. Denkmalpflege	14
8. Altlasten/Kampfmittel.....	14
9. Ver- und Entsorgung	15
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
10.1. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	16
10.2. Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	16
11. Flächenbilanz	17
12. Rechtsgrundlagen	17
13. Verfahrensablauf	17
14. Anlagen.....	18

1. Einführung

Die Stadt Aurich hat die Absicht, ein neues Nutzungsgemischtes Wohnquartier auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne und den angrenzenden Freiflächen zu entwickeln. Die Fläche soll in das Stadtgefüge integriert und ein Gebäudeerhalt der bauzeitlichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit entsprechenden Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe verwirklicht werden. Bis zum Jahr 2030 wird für das Stadtgebiet Aurich ein Bedarf an rd. 1615 zusätzlichen Wohnungen prognostiziert. Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Blücher Kaserne soll mit zur Deckung dieses Bedarfs beitragen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet für militärische Anlagen dargestellt. Die geplanten Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den oben beschriebenen Zielen ist aus dem gültigen FNP nicht entwickelbar. Der FNP wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 393 geändert.

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Aurich hat in der Sitzung vom 09.07.2020 (Vorlage: 20/082/1) den Rahmenplan für die ehemalige Blücher-Kaserne Aurich mit dem Titel „Blücher-Kaserne, Aurich“ als Leitlinie für die weitere Entwicklung beschlossen. Der Rahmenplan ist die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 393 und mittelbar für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Im August 2018 wurde ein umfassender Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung initiiert, der im städtebaulichen Rahmenplan „Blücher-Kaserne, Aurich“ seinen Abschluss fand. Der Prozess bestand aus einem mehrteiligen Verfahren, u. a. mit Veranstaltungen, den sog. Planungswerkstätten, bei denen die Öffentlichkeit sich aktiv in den Gestaltungsprozess des Masterplans einbringen konnte.

Der Rat der Stadt Aurich hat am 27.06.2019 die 1. Änderung der Satzung der Stadt Aurich über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Blücher-Kaserne Aurich“ beschlossen. Aufgrund aktueller Erkenntnisse und aufgrund des aktuellen Planungsstandes der Rahmenplanung/städtebaulichen Konzeption, die die Zielsetzungen der Sanierung mit konkretem Raumbezug abbildet, wurde der räumliche Geltungsbereich auf die gesamte Kasernenfläche ausgeweitet. Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches durchgeführt. Das Sanierungsgebiet "Blücher-Kaserne" wurde im Juli 2017 als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: "Aurich – Blücher-Kaserne" in das Städtebauförderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen. Das Förderprogramm unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Realisierung von Umbauvorhaben in den Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, beispielsweise durch Leerstände bei Wohnungen, Infrastruktureinrichtungen und gewerblichen Anlagen sowie Brachflächen und aufgegebene Militärstandorte betroffen sind. Durch Umnutzung und Revitalisierung sollen in diesen Gebieten zukunftsfähige Strukturen geschaffen werden.

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020 zielt auf die Grundlage einer mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung hin, die sich insbesondere auf den zentralen Siedlungsbereich der Stadt Aurich konzentriert und Planungssicherheit für alle Akteurinnen und Akteure schaffen soll. Es wurden konkrete Flächen für mittel- und langfristige Entwicklungen bewertet und festgelegt. Die Flächen der Blücher-Kaserne sind im nördlichen bebauten Teil und am Ligusterweg als mittelfristig und im unbebauten südöstlichen Teil als langfristig zu realisierende Wohnbauflächen dargestellt.

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplans ist die erste Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen nutzungsgemischten Wohnquartiers auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne, die im weiteren Verfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ konkretisiert wird. Dazu hat der Rat der Stadt Aurich am 15.07.2021 die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ und parallel dazu die zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Das Plangebiet ist durch seine ehemalige militärische Nutzung und die charakteristischen, zum Teil denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude der ehemaligen Kaserne geprägt. Die erhaltenswerten Gebäude sind mitbestimmend für einen Teil der städtebaulichen Struktur des Wohngebietes.

Ziel der Änderung Nr. 71 des Flächennutzungsplanes ist es, die Umsetzung der geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ zu ermöglichen und damit die Flächen der ehemaligen Blücher-Kaserne einer den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen.

1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebiets

Die ehemalige Blücher-Kaserne befindet sich am nordöstlichen Rand der Kernstadt von Aurich in einer Entfernung von ca. 1,5 km zur Innenstadt. Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 36,0 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch Waldflächen des Sandhorster Forstes, im Osten durch Wiesen- und Weidenflächen westlich der „Sandhorster Allee“, im Süden durch die Erschließungsstraßen „Wasserweg, Lingusterweg und Hohebergerweg“ mit einer südlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern und im Westen durch die Esenser Straße (B210), die vom Stadtzentrum in nordöstliche Richtung verläuft, mit der an ihr befindlichen baulichen Mischnutzung aus Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen sowie kleinteilige Einfamilienhausbebauung im Bereich der Admiral-Scheer-Straße, begrenzt.

Nördlich des Areals befindet sich der Sandhorster Forst. Durch den Schutz einzelner Waldflächen und die Einzäunung der Kasernenfläche ist der Wald aktuell aus dem Bereich der Kaserne nicht zugänglich. Die Landschaft im Osten der Kaserne ist durch ihre Wallhecken geprägt. Aktuell werden diese Flächen landwirtschaftlich genutzt. Eine dichte und hohe Baumreihe trennt die Landschaft von der Kaserne. Angrenzend befinden sich die Ortsteile Neu Sandhorst und Wallinghausen. Im Süden des Plangebiets befinden sich kleinteilige und durch Einfamilienhäuser geprägte Strukturen, die von den Straßen Hoheberger Weg und dem Wasserwerksweg vom Plangebiet abgegrenzt werden. Im Westen des Plangebiets herrscht eine eher heterogene Struktur mit weiteren ehemaligen Kasernengebäuden, Einfamilienhäusern und kleineren Gewerbebetrieben vor.

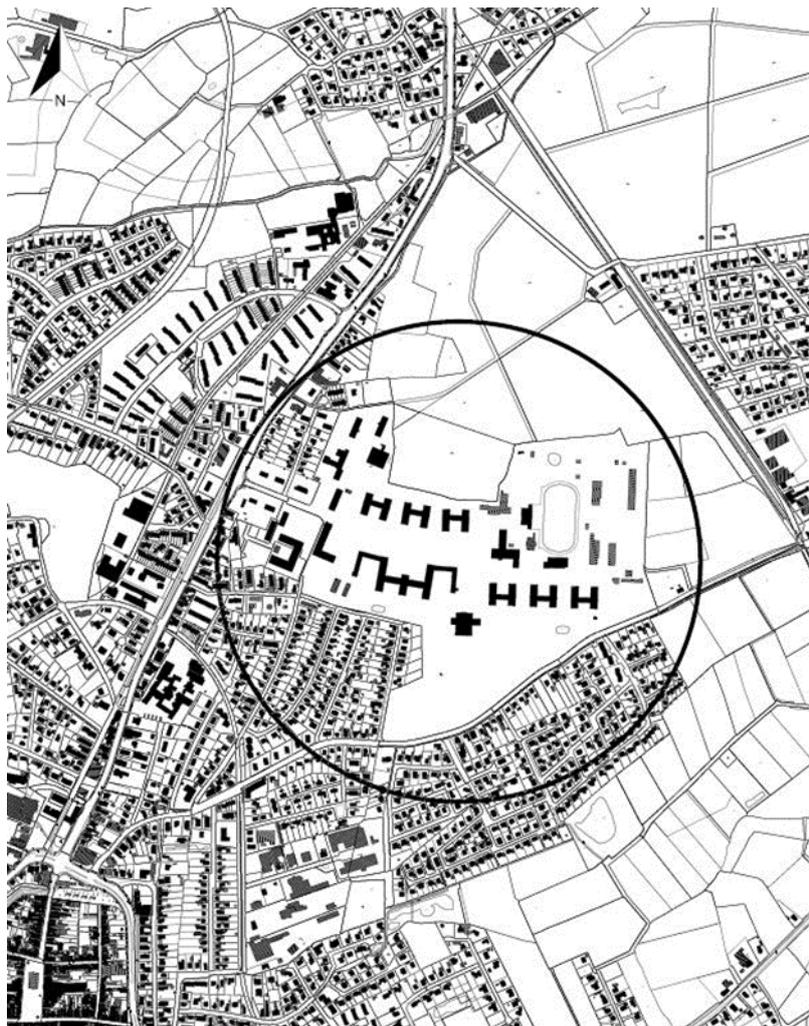


Abbildung 1 Schwarzplan Umgebung Blücher-Kaserne

Der Bereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus dem Flurstück 34/37 (teilweise) der Flur 19, Gemarkung Aurich.

2. Übergeordnete Planung

Entsprechend des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem gemischten Wohn- und Arbeitsquartier entspricht den gesetzlichen Maßgaben. Die Grundlagen zur Umsetzung dieser Ziele sind im FNP darzustellen.

2.1. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) formuliert Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren zukünftige Entwicklungen für das Land Niedersachsen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der kommunalen Bauleitplanung zu beachten.

Das Landes-Raumordnungsprogramm wurde erstmals 1994 aufgestellt und seitdem mehrfach aktualisiert. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr.

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

20/2017, S. 378) veröffentlicht und mit der Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 zuletzt angepasst worden.

„Die Ziele und Grundsätze des LROP zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume sollen durch eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Planungen und Entwicklungsmaßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie die Infrastruktur soll gesichert und besser vernetzt werden, ebenso Raumansprüche bedarfsorientiert, effizient und umweltverträglich umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen natürliche Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden, negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und das Klima vermieden oder vermindert werden sowie nachhaltige Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen berücksichtigt und der Zersiedlung entgegen.“

Das rechtsgültige Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege Hauptverkehrsstraßen mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal, sowie die (weiterhin für den ÖPNV stillgelegte) Eisenbahnstrecke in Richtung Emden aus. Nördlich und südlich der Stadt Aurich befinden sich Trinkwassergewinnungsgebiete. Die Stadt Aurich ist von einzelnen Biotopverbänden umgeben, die teilweise durch linienförmige Biotopverbände vernetzt sind.

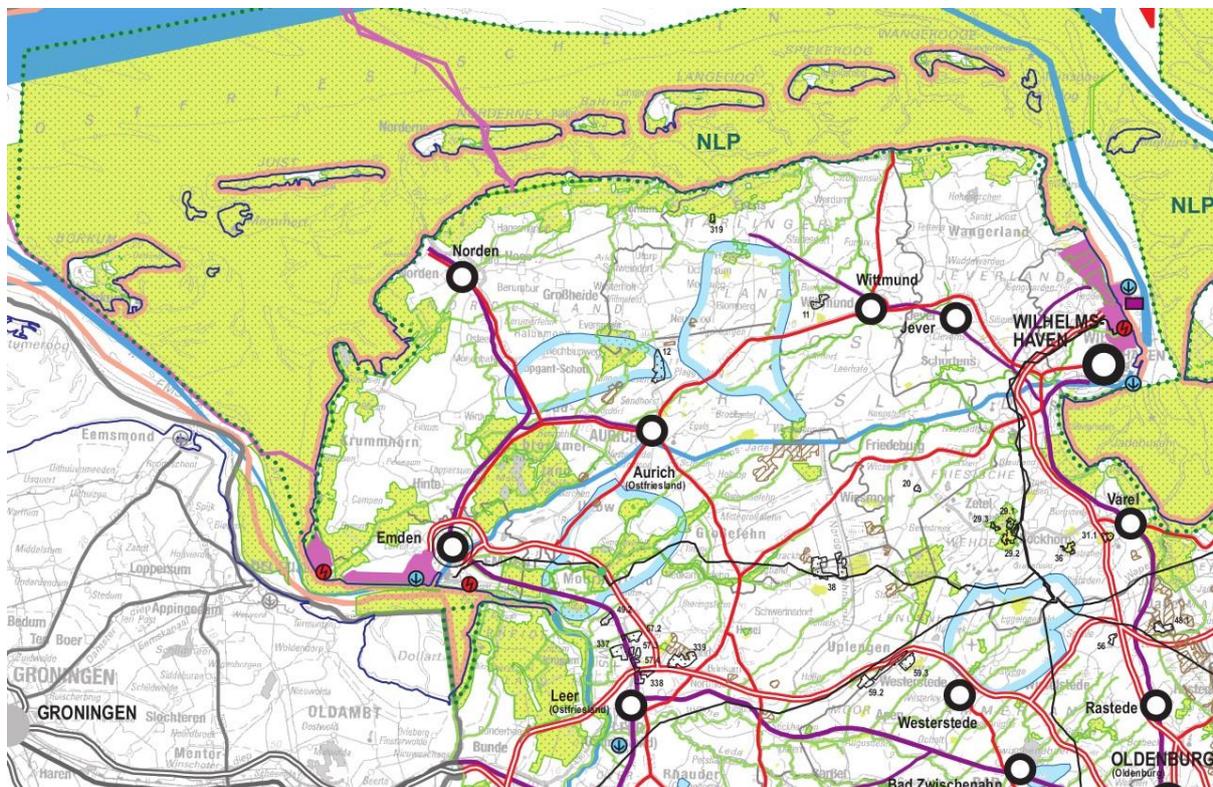


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen – ohne Maßstab (2017)

In der geänderten Fassung vom 7. September 2022 sind in der zeichnerischen Darstellung das nördliche und südliche Trinkwassergewinnungsgebiet weggefallen (das Nordöstliche

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

bleibt erhalten). 3 neue Kabeltrassen für die Netzanbindung verlaufen vom Anlandungspunkt Hilgenriedersiel in den Süden Deutschlands. Eine der drei Trassen verläuft westlich der Stadt Aurich.

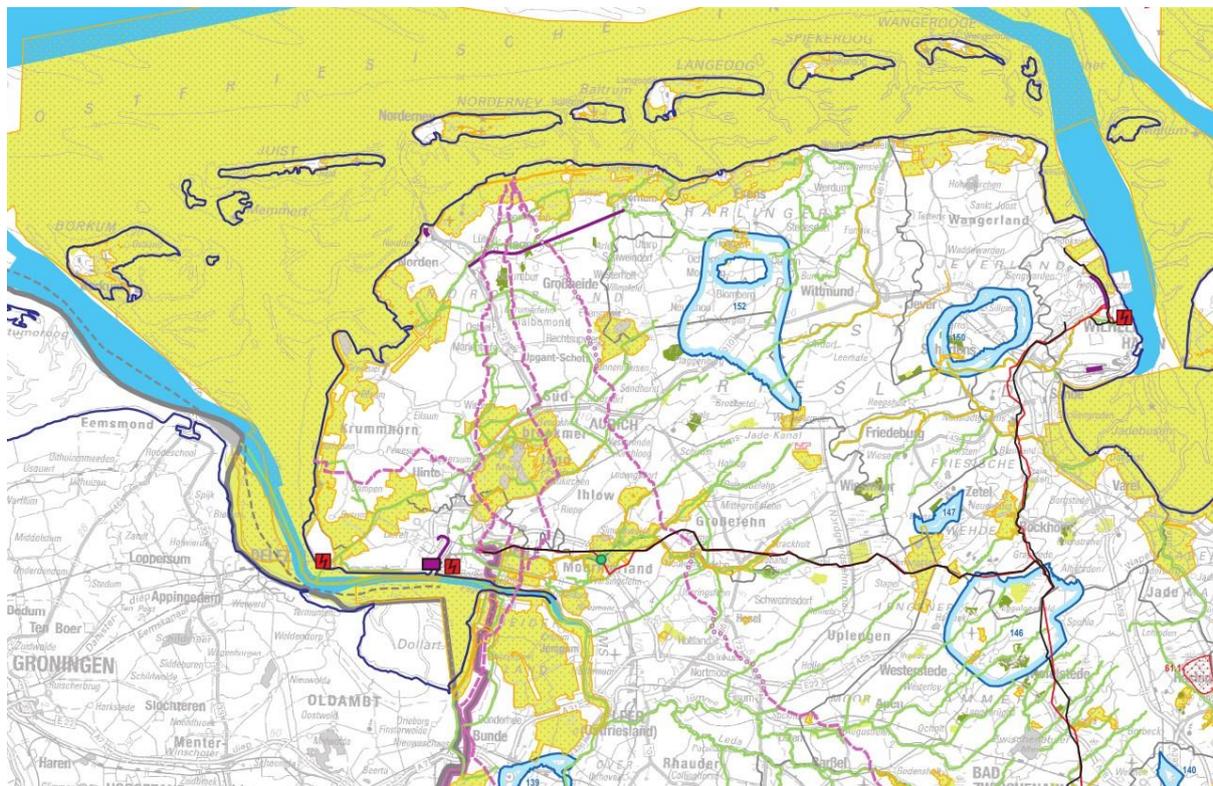


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen – ohne Maßstab (2022)

Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten.

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze des RROP 2018 sind eine gesamträumliche Entwicklung des Landkreises Aurich, welche soziale und wirtschaftliche Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen im Gleichgewicht hält. Dabei sind Entwicklungen der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, Entwicklungen der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen und die Entwicklung der technischen Infrastruktur sowie deren raumstrukturellen Standortpotenziale dauerhaft zu sichern und zu entwickeln.

Die wirtschaftliche und insbesondere die touristische Entwicklung des Landkreises Aurich soll im Einklang mit der kulturellen und landschaftlichen Identität entwickelt und eine nachhaltige wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur gesichert werden, die den demografischen Wandel und der einhergehenden räumlichen Bevölkerungsverteilung, berücksichtigt.

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Die Siedlungsentwicklung des Landkreises Aurich ist an dem System der Zentralen Orte zu orientieren und zu sichern. Städtebauliche Entwicklungen sollen innerhalb der Gemeinde geordnet, nachhaltig und schonend mit Natur und Landschaft geplant werden, wobei in den Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte angestrebt wird, um die fortschreitende Zersiedlung zu reduzieren sowie Freiräume zu schützen und dem Klimawandel entgegenzuwirken. Das Angebot der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion entwickelt, gesichert und wiederhergestellt sowie der Veränderung der Bevölkerungsstruktur bedarfsgerecht angepasst werden und den Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung Rechnung tragen.

Die verkehrliche Infrastruktur ist an den Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung auszurichten und die örtliche und regionale Erschließung durch bedarfsgerechte ÖPNV-Angebote sicherzustellen. Das vorhandene Radwegenetz ist zu erhalten und zu ergänzen, wobei von der Straße abgesetzte unabhängige Wegeführungen so weit möglich zu empfehlen sind und sich Radwegenetz und ÖPNV-Anschlüsse ergänzen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist die technische Infrastruktur durch örtliche Energiepotentiale, regenerative Energiegewinnung und dezentrale Energieerzeugungen sowie die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung auszubauen.

Nördlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche an, welche als Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung dient. Im Osten liegen teilweise Flächen des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die Schutzbestimmungen zum Trinkwassergewinnungsgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen.

Südlich des Plangebietes verläuft der Eickebuschgraben als linienhaft dargestelltes Gewässer und südwestlich verläuft angrenzend an das Plangebiet eine Gas-Rohrfernleitung.

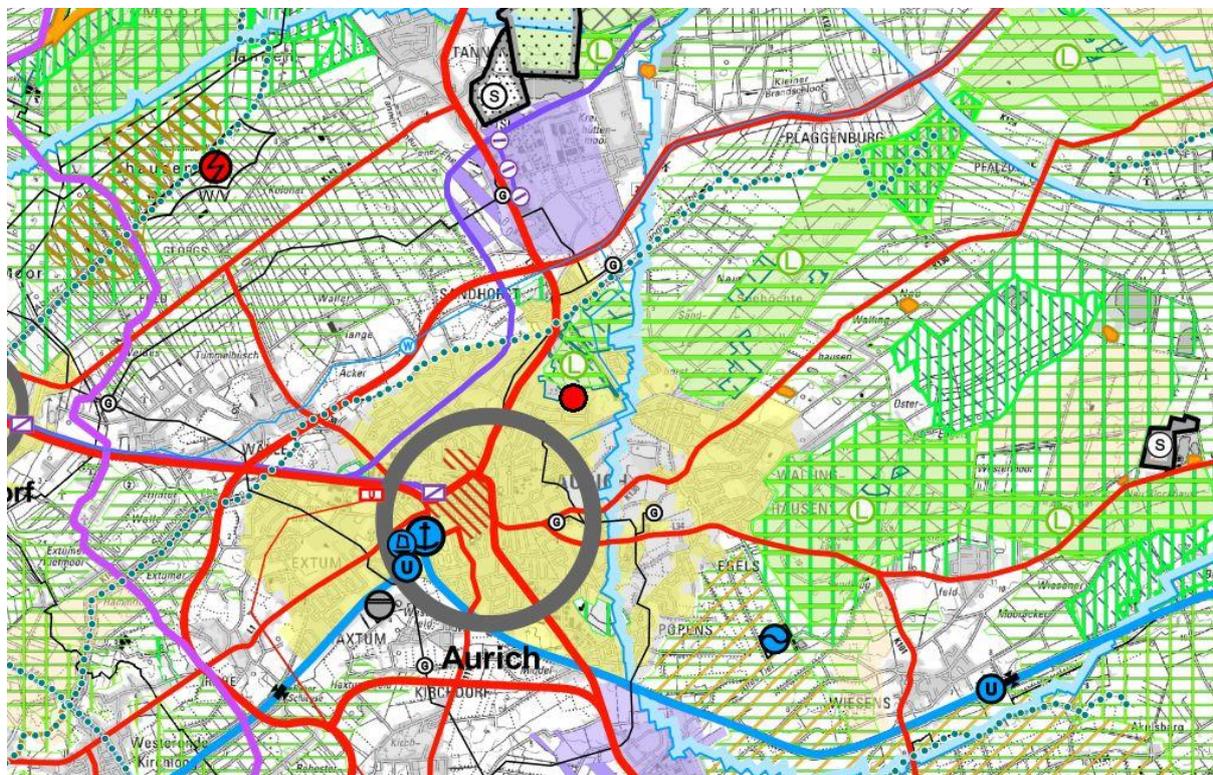


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Aurich 2018 – ohne Maßstab (Plangebiet Lage )

Nach dem RROP 2018 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Die geplante Siedlungsentwicklung ist mit der Darstellung eines

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

zentralen Siedlungsgebietes vereinbar und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen RROP.

Die Lärmimmission durch die westlich verlaufende Hauptverkehrsstraße B 210 wird aufgrund der Entfernung zum Plangebiet als geringfügig angenommen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auf der Bebauungsplanebene behandelt und gegebenenfalls durch Maßnahmen zum Schallschutz sichergestellt werden.

2.3. Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020

Das Ziel des Siedlungsentwicklungskonzeptes ist eine mittel- und langfristige Planung für Wohnbauflächen in Aurich zu schaffen, um den für das Jahr 2030 ermittelten Wohnsiedlungsbedarf von 1615 zusätzlichen Wohneinheiten (davon 1185 im zentralen Siedlungsbereich) entgegenzuwirken.

„Mit der politisch abgestimmten Festlegung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung soll eine flexiblere Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der Ortsteile und dem zentralen Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Zugleich wird damit Planungssicherheit bezüglich der beabsichtigten langfristigen Flächennutzung für betroffene Behörden, (Land-)Wirtschaft, Investoren und Privateigentümer erreicht sowie das Konfliktpotential bezüglich künftiger planungsrechtlicher Eingriffe in Grundeigentumsverhältnisse benannt und damit möglicherweise reduziert.“

Die Potentialflächen für Siedlungsentwicklung wurden nach ökologischer Wertigkeit, Verfügbarkeit, Bodenarchäologie, Erschließung und Oberflächenentwässerung bewertet und bilden die Grundlage für die Neuaufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Wohnbauflächenausweisung.

Mit der großflächigen Konversionsfläche der Blücher-Kaserne lässt sich in Anbetracht der geringen Flächenverfügbarkeit an potentiellen Bauflächen und der hohen mittelfristigen Nachfrage nach Neubauf Flächen und Wohnungen im zentralen Siedlungsgebiet begegnen und die Funktion Aurichs als Mittelzentrum festigen.

2.4. Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Aurich

Die Bundesregierung hat bis 2045 die Zielvorgaben zur Einsparung von Treibhausgasemissionen und der Klimaneutralität gesetzt, deren vielgestaltige Umsetzung schließlich von den Kommunen vor Ort zu organisieren sind. Die Stadt Aurich hat zur Energieeinsparung und Reduzierung der Treibhausgasemissionen ein städtebauliches Leitbild erarbeitet und sich zum Ziel gesetzt in den nächsten Jahren Energie- und Klimaschutzaktivitäten zu bündeln und zukünftige Maßnahmen zu planen, vorzubereiten und umzusetzen. Ein wesentlicher Grundgedanke ist es, kommunales Handeln mit Aktivitäten und Interessen weiterer Akteure zu verbinden.

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Aurich umfasst Bereiche wie nachhaltiges Wirtschaften, Mobilität, Soziales/Gesellschaft, Ökologie und Klimaanpassung. Zur Umsetzung dieser Aufgaben wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt, der ebenfalls eine nachhaltige Stadtentwicklung umfasst. Demnach sind z.B. im Rahmen der Mobilität, Stadtplanung und Klimaanpassung wesentliche Maßnahmen in die Bauleitplanung zu integrieren.

3. Darstellung der FNP-Änderung

Das Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich vom 03.05.2002 als Sondergebiet für militärische Zwecke dargestellt. Die angrenzenden Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche, Waldflächen sowie Wohngebietsflächen dargestellt.

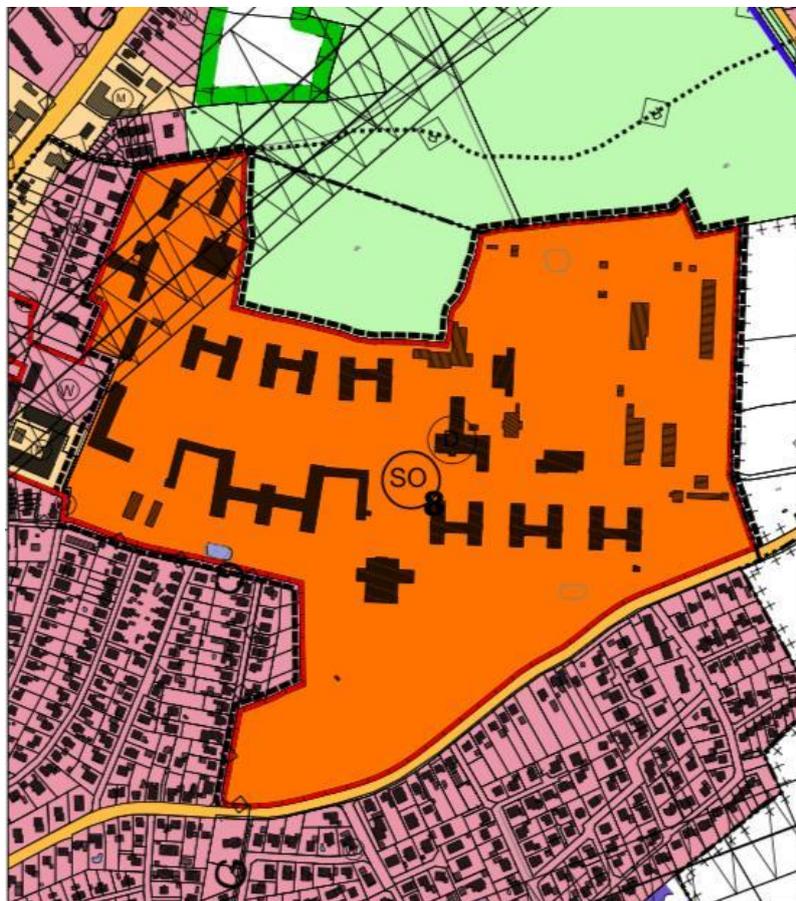


Abbildung 5 FNP-Darstellung vor der Änderung (o.M.)

Die derzeitigen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entsprechen demnach nicht der planerischen Absicht des Bebauungsplans Nr. 393 „Ehemalige Blücher Kaserne“, welche eine Errichtung eines neuen, Nutzungsdurchmischten Stadtquartiers vorsieht, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die Umwandlung des Sondergebiets in eine der angestrebten Entwicklung angemessene Baufläche ist mit Beschlussvorlage Nr. 21/127 vom 15.07.2021 angestrebt worden.

Zum Zwecke der Anpassung an die zukünftige Nutzung (Wohnen, Urbanes Gebiet und Sonstiges Sondergebiet), soll demnach das Gebiet des Änderungsbereiches von einer Widmung als „Sondergebiet für militärische Zwecke“ zu einer Darstellung mit Wohn- und gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Sportanlagen), Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ und Grünflächen geändert werden. Des Weiteren wird ein Grünzug von Nord nach Süd und von Ost nach West dargestellt, um den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans zu entsprechen und die geplante Durchgrünung des neuen Quartiers zu gewährleisten.

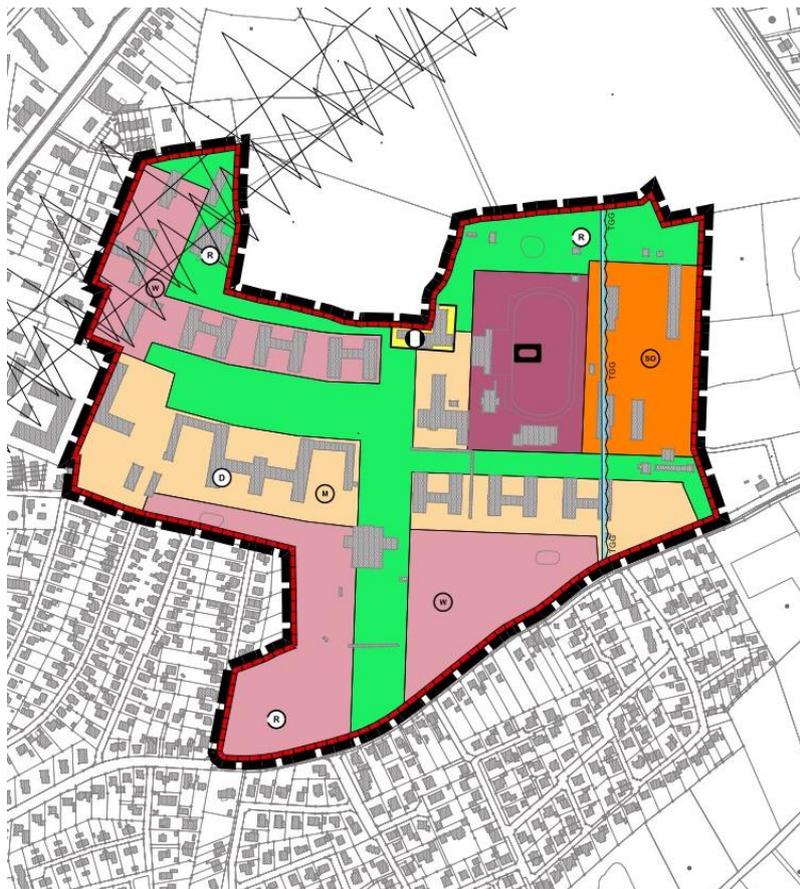


Abbildung 6 FNP-Darstellung nach der Änderung (o.M.)

4. Auswirkung der Planung

4.1. Auswirkung auf Haushalt und Finanzen

Die Kosten des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung (Planungs-, Gutachtenkosten) werden von der Stadt Aurich als Auftraggeberin getragen und aus Mitteln aus der Sanierungsförderung ergänzt. Es entstehen Kosten für die Planungsleistungen. Weitere Untersuchungen, Umweltbericht und Gutachten sind im Zusammenhang mit dem parallel betriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ zu betrachten.

4.2. Auswirkung auf die Wirtschaft

Die Konversion der ehemaligen Kaserne in ein nutzungsgemischtes städtisches Quartier bestehend aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe führt zu einem Bevölkerungszuwachs sowie der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, Verwaltungs- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetrieben und sozialen Einrichtungen im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Aurich. Die daraus resultierende Sicherung und Entwicklung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten stärkt Aurich als wettbewerbsfähigen Standort in der Region.

4.3. Auswirkung auf den Verkehr

Das Plangebiet ist über die Skagerrakstraße an die B 210 und den Hoheberger Weg erschlossen.

Die Verkehrsmengen lagen im Jahre 2016 bei ca. 20.300 Kfz/24h und im Hoheberger Weg bei ca. 6.300 Kfz/24h (PGT Umwelt- und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover, Stand 13. September 2016).

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Die geplante Errichtung von ca. 680 neuen Wohneinheiten auf dem Gelände der Blücher-Kaserne führt zu neuem Ziel- und Quellverkehr. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsströme innerhalb des Plangebiets und der Skagerrakstraße zukünftig entsprechend höher liegen werden.

Laut Gutachten (PGT) wurde unter anderem eine verkehrliche Erschließung über den Hoheberger Weg mit einer durchgehenden Verbindung zwischen der B 210 und dem Hoheberger Weg geprüft. Dabei zeigte sich, dass die Verbindungsstraße nur zu einem leichten Anstieg an Schleichverkehren durch das neue Quartier führt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein aktuelles Gutachten erstellt.

Das ergänzte Verkehrsgutachten „Verkehrsuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Blücher-Kaserne“ (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung; Aachen Juni 2024) geht von zusätzlichen rund 5.596 Kfz-Fahrten pro Werktag durch die Entwicklung der ehemaligen Blücher-Kaserne aus.

Durch das erhöhte motorisierte Verkehrsaufkommen resultieren Überlastungen zu Spitzenverkehrszeiten an den einzelnen Knotenpunkten, die mehrheitlich durch neue Ampelzeitregelungen gemildert werden können. Lediglich der Knotenpunkt (Mühlwallstraße/ Hohenberger Weg) erfordert bei kompletter Umsetzung der Bebauung im Plangebiet weitere verkehrsregelnde Maßnahmen.

4.4. Auswirkung auf den Menschen/ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet wird geringfügig durch Verkehrslärm der Esenser Straße B 210 und dem Hoheberger Weg belastet. Die geplanten Nutzungen aus gemischten Bauflächen, Sondergebieten und Wohnbauflächen sind gemäß DIN 18005 zu schützen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit 55/45 db(A) tagsüber/nachts und Mischgebiete 60/50 dB(A) tagsüber/nachts (Sondergebiet 45-56/35-65dB(A) tagsüber/nachts) sind zu beachten.

Die Ergebnisse des „Schalltechnischen Gutachtens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 393 „Ehemalige Blücherkaserne“ der Stadt Aurich“ (IEL GmbH, Bericht Nr. 4172-24-L3; Aurich, 02.08.2024) zeigen, dass für den Verkehrslärm die zulässigen Orientierungswerte innerhalb einiger Teilflächen des Plangebietes überschritten werden. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109) zu definieren.

4.5. Auswirkung auf die Umwelt

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt worden. Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung werden im Verlauf der Umweltprüfung nach § 2a BauGB mit dem Umweltbericht dargestellt. Die wesentlichen Auswirkungen sind im Folgenden noch einmal aufgeführt. Entsprechend der Detailunschärfe auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind umweltbezogene Aussagen auf der nachgeordneten Planungsebene bzw. in den Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

4.5.1. Auswirkung auf den Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, die keine schutzwürdigen Böden und eine geringe Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Im gesamten Geltungsbereich sind im Bestand bereits ca. 11 ha versiegelt. Die Ausweisung von neuen Baugebieten und Verkehrsflächen führt einerseits zu weiteren Versiegelungen

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

und dem einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen, andererseits werden durch Abriss, Flächenentsiegelungen und Baumpflanzungen wieder Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre hergestellt.

4.5.2. Auswirkung auf Tiere

Im Plangebiet werden durch die Inanspruchnahme neuer Baufelder voraussichtlich keine Brutvögel gestört sowie keine Nist- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört, sofern bei Baumaßnahmen die entsprechenden Regelungen beachtet werden.

Im Plangebiet wurden unterschiedlichste Fledermausarten kartiert, deren essentielle Lebensräume weitgehend zu erhalten sind, oder sofern die Stätten beseitigt werden, die entsprechenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen berücksichtigt werden müssen.

Der Anfangsverdacht, dass besonders geschützte Schmetterlingsarten (Ameisenbläuling) im Plangebiet vorkomme, konnte nach fachgutachterlicher Überprüfung nicht bestätigt werden.

4.5.3. Auswirkung auf Pflanzen

Nach Aufgabe der Kaserne haben sich durch natürliche Sukzession wertvolle Biotoptypen entwickelt. Die im Vergleich zum gesamten Gebiet zwar geringe Neuversiegelung führt allerdings zu einem Verlust an Gehölzstrukturen, Ruderalflächen und gesetzlich geschützten Biotopen, die durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des zu entwickelnden Bebauungsplanes zu kompensieren sind.

4.5.4. Auswirkung auf Schutzgebiete

Schutzgebiete bzw. geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen geschützten Biotope werden erhalten.

4.5.5. Auswirkung auf das Klima

Der Landkreis Aurich ist durch sein stark maritimes Klima geprägt. Der Seewind, der Wald nördlich des Plangebiets und Gehölzbestände auf dem Gelände bringen Frischluft. Die Grünlandflächen östlich der Kaserne wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bestehen kleine Emissionsquellen für Luftschadstoffe aus privaten und gewerblichen Heizungsanlagen. Der KfZ-Verkehr im und um das Plangebiet führt zu entsprechenden Abgasbelastungen.

Durch die im Planvorhaben geplanten Flächenversiegelung reduzieren sich die Flächen für Kalt- und Frischluftzufuhr, jedoch sind nur geringfügige Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten.

4.5.6. Auswirkung auf das Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist sehr heterogen durch Kasernengebäude, diverse Baumstrukturen und großzügige Freiflächen geprägt. Teilweise handelt es sich um wertvolle Grünstrukturen und Baumbestände. Die Bodenversiegelung und Überbauung verändern teilweise das Landschaftsbild, wobei Grünzüge erhalten bleiben und neue Grünzüge entstehen.

5. Berücksichtigung von Belangen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplans ebenso wie die Aufstellung des Bebauungsplans einer Umweltprüfung.

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Die Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sind keine differenzierten Aussagen über Auswirkungen und Folgen zu treffen, Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6. Belange der Wasserwirtschaft

Der östliche Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung) befindet sich innerhalb eines Wassergewinnungsgebietes. Für die spätere Entwicklung sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers, der Erhöhung des Rückflusses von Niederschlagswassers sowie technische Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen vorzusehen.

7. Denkmalpflege

Unter der Objektkennziffer: 452001Gr0029 wird die Kasernenanlage als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3.3 NDSchG geführt. Gem. § 6 NDSchG besteht somit generell eine Erhaltungspflicht – in wie weit die Erhaltungspflicht wirtschaftlich zumutbar ist, regelt der § 7 NDSchG. Generell besteht die Pflicht zur Einzelfallprüfung.

Nach Begehung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde für zwei der drei H-Gebäude (Mannschaftsunterkünfte Geb. 10 und 11) östlich des Divisionsgebäudes eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit für eine Sanierung nachgewiesen und einem Abriss wird stattgegeben. Das dem Divisionsgebäude nächstgelegene Gebäude (Geb. 12) ist nach einer letzten Einschätzung des Landesdenkmalamtes vom 12.07.2019 zu erhalten, da das Gebäude eine wesentliche Raumkante bildet und aus denkmalfachlicher Sicht zum geschichtlichen und städtebaulichen Denkmalwert der geschützten Gruppe Blücher-Kaserne beiträgt.

Im Plangebiet liegen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung vor. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Da über das Areal bisher wenig archäologisch bekannt ist, können Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen großflächige Bodeneingriffe fachlich betreut werden. Um Verzögerungen zu vermeiden ist es sinnvoll, den Beginn der Erdarbeiten frühzeitig dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Demnach ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

8. Altlasten/Kampfmittel

Aus der Recherche zur Nutzung der Liegenschaft resultieren insgesamt 28 potenziell kontaminationsverdächtige und 10 kampfmittelverdächtige Flächen¹. Diese sind im Gutachten näher beschrieben und anschließend hinsichtlich ihres Schadstoff- und Gefährdungspotenzials bewertet.

Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Niedersachsen besteht für einzelne Bereiche ein Verdacht auf Kampfmittel. Bodeneingriffe in diesen Bereichen sind nur nach vorheriger Sondierung, Kampfmittelräumung oder baubegleitender Kampfmittelsondierung nach Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde zulässig. Die

¹ M&P G E O N O V A GmbH, Bericht Nr. 12518; Hannover 03. Juli 2013

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Planung der erforderlichen Kampfmittelmaßnahmen sollte in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen und Bauvorhaben erfolgen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Bestandsnutzungen im Plangebiet können grundsätzlich als erschlossen gelten (Wasser, Energie, Abwasser). Allerdings ist im Zuge der Intensivierung der Nutzung und Neuordnung der Erschließung mit einer weitgehenden Anpassung und Änderung der technischen Infrastruktur auszugehen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOVW). Bei Weiternutzung von Bestandsleitung im Plangebiet und Anschluss an des öffentliche Trinkwassernetz sind diese auf Ihre Eignung als Trinkwasserleitung zu prüfen. Es wird jedoch empfohlen neue Trinkwasserleitungen zu verbauen und das Gebiet mit einem Maschenschluss an den Hoheberger Weg und die Skagerrakstraße zu erweitern.

Schmutzwasserentsorgung

Die Bestandsbauten sowie die geplanten Baugebiete sind an die städtische Schmutzwasserkanalisation der Stadt Aurich angeschlossen bzw. anzuschließen.

Oberflächenentwässerung

Es wurde ein Gesamtkonzept zur Oberflächenentwässerung erstellt. Das Plangebiet wird für die Niederschlagswasser Sammlung, Rückhaltung und Ableitung in drei Einzugsgebiete, entsprechend der Ableitungsrichtung, unterteilt, die im nachfolgenden Verfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Strom/Gas

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss das Versorgungsnetz der EWE Netz GmbH. Auf dem Grundstück befindet sich eine ehemalige Heizzentrale, die mittelfristig weiterbetrieben werden kann. In den Baugebieten ist die Installation von Trafostationen erforderlich und in der Planung zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die vorhandenen Hydranten im Umkreis des Plangebietes können jeweils nur für einen Randbereich des Plangebietes Löschwasser zur Verfügung stellen. Dementsprechend sind neue Hydranten so zu positionieren, um einen den Grundschutz des gesamten Plangebietes von 96 m³/h Löschwasser zu gewährleisten.

Gasleitung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft entlang des Wasserwerksweg eine erdverlegte Erdgashochdruckleitung.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zu Abfallentsorgung des Landkreises Aurich zu erfolgen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG und Vodafone GmbH, die zu schützen und zu sichern sind. Die Telekom prüft die Voraussetzung zur Errichtung weiterer eigener Telekommunikationslinien.

10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

10.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.06.2022 bis 30.06.2022. Der Termin der Beteiligung ist durch Veröffentlichung am 25.05.2022 in den Ostfriesischen Nachrichten und der Ostfriesen-Zeitung (Aurich Wittmund) sowie an den öffentlichen Aushangtafeln des Rathauses ortsüblich bekanntgemacht worden.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans fand die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ statt.

Es wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben, die sich jedoch nur zum Bebauungsplan geäußert hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.06.2023 bis 21.07.2023. Der Termin der Beteiligung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Aurich Nr. 23/2023 vom 02.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

10.2. Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.06.2022 bis 30.06.2022.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans fand die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ statt, sodass die Träger öffentlicher Belange bzw. Öffentlichkeit mehrheitlich eine Stellungnahme zu beiden Verfahren eingereicht haben. Insgesamt sind zu den Verfahren 17 Stellungnahmen durch die TöBs eingegangen.

Es wurde jedoch nur 1 Stellungnahme abgegeben, die sich explizit auf die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht.

Der Landkreis Aurich weist in seiner Stellungnahme vom 28.06.2022 darauf hin, dass eine Abweichung zwischen der Darstellung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 393 „Ehemalige Blücher-Kaserne“ bestehen. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel hat keine Entsprechung im Vorentwurf der FNP-Änderung.

Im Ergebnis der Abwägung wird auf eine Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Bebauungsplan Nr. 393 verzichtet, da notwendige Untersuchungen zur Verträglichkeit nicht vorliegen. Stattdessen wird als Art der Nutzung Urbanes Gebiet festgesetzt, so dass dort nur (kleinflächiger) Einzelhandel zulässig ist.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.06.2023 bis 21.07.2023.

Es wurden 28 Stellungnahmen abgegeben, die vornehmlich Hinweise und keine Bedenken äußerten.

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Oldenburg hat in seiner Stellungnahme vom 27.06.2023 darauf hingewiesen, dass die Denkmalausweisung den gesamten Geltungsbereich betrifft. Die Darstellung der Planzeichnung wurde daraufhin angepasst.

Außerdem wurden entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzeptes 3 Symbole für Regenrückhaltung (Anlagen für Wasserwirtschaft) der Planzeichnung hinzugefügt.

Die Begründung und der Umweltbericht wurde nachträglich um die aktualisieren Verkehrs- und Schallgutachten ergänzt, deren Ergebnisse in den folgenden Verfahren zu beachten sind.

11. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbaufläche	10,5 ha
Gemischte Baufläche	7,8 ha
Sonderbaufläche	3,7 ha
Gemeinbedarf Sport	3,2 ha
Fläche für Versorgung	0,3 ha
Grünflächen	10,3 ha
Gesamtfläche	35,8 ha

*Werte gerundet

12. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), * in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), (Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), (Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 -VORIS 21072-), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

13. Verfahrensablauf

Folgende Verfahrensschritte wurden und werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	Beschluss: 21/127 v. 15.07.2021 Bekanntmachung: 25.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	07.06.2022 bis 30.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB	07.06.2022 bis 30.06.2022

71. Änderung des Flächennutzungsplans – Ehemalige Blücher-Kaserne

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	Beschluss 23/058 v. 23.05.2023 15.06.2023 bis 21.07.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Beschluss 23/058 v. 23.05.2023 15.06.2023 bis 21.07.2023
<i>Feststellungsbeschluss/Satzungsbeschluss</i> gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

14. Anlagen

Umweltbericht zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans „Ehemalige Blücher-Kaserne“
(Januar 2025)