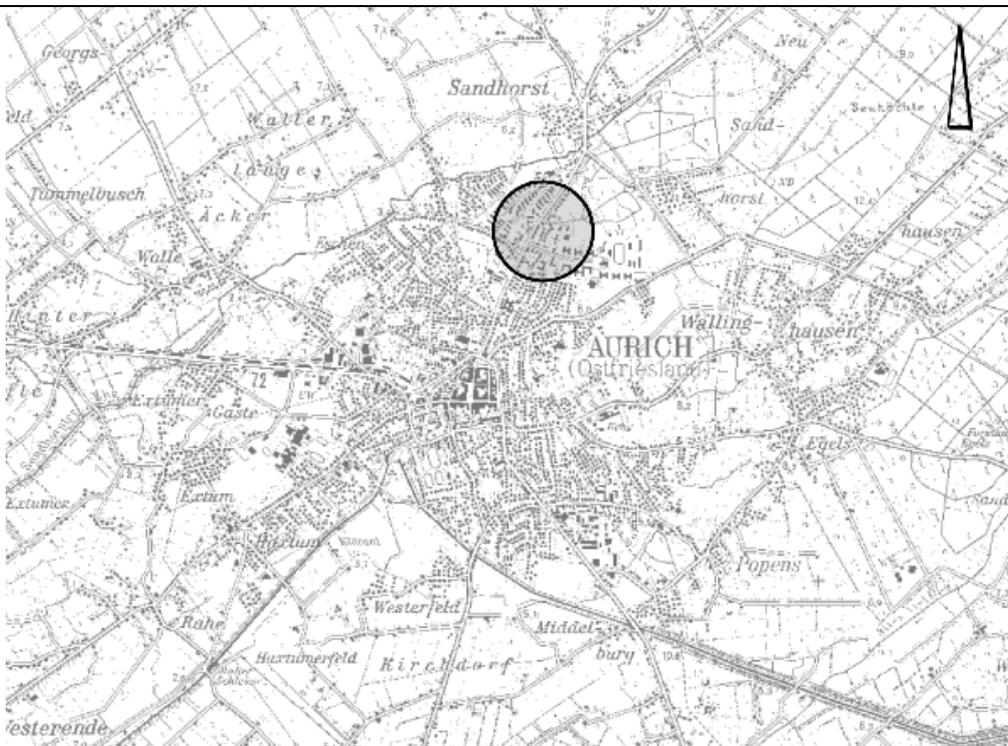


# Stadt Aurich

Landkreis Aurich

## 54. Änderung des Flächennutzungsplanes



## Begründung

Entwurf Februar 2017

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I:</b>	<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Planungsrahmenbedingungen .....	3
1.3.1	Raumordnung.....	3
1.3.2	Bauleitplanung.....	3
1.4	Änderungsbereich .....	4
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	4
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung .....	7
3.1.2	Öffentliche Auslegung .....	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1	Verkehrliche Belange.....	8
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz .....	11
3.2.5	Denkmalpflege .....	12
3.2.6	Altlasten.....	12
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>13</b>
5.1	Ver- und Entsorgung .....	13
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	14

### Anlagen:

Altlastenuntersuchung

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Aurich hat die Absicht, an der Skagerrakstraße Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zur Umnutzung ehemals militärischer Flächen auf dem ehemaligen Gelände der Blücher-Kaserne darzustellen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Planungsrahmenbedingungen**

##### **1.3.1 Raumordnung**

Der Stadt Aurich ist im LROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Das LROP Niedersachsen 2008 sowie dessen Fortschreibung 2012 enthalten keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Im Entwurf des RROP 2015 gehört das Plangebiet zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich. Aurich ist die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zugeordnet.

##### **1.3.2 Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der ca. 2 ha große Bereich der ehemaligen Blücherkaserne als Sondergebiet für militärische Anlagen dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Hierzu gehört auch das Gelände des Kindergartens. Entlang der Bundesstraße B 210 sind beidseitig gemischte Bauflächen dargestellt. An die gemischten Bauflächen an der B 210 schließen ebenfalls Wohnbauflächen an. Im nördlichen Anschluss der militärischen Flächen sind großräumig Waldflächen dargestellt.

Der Bereich, der östlich und südlich an das Kasernengelände anschließt, gehört zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am Wasserturm“. Hier sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt durch eine Planstraße mit Wendeanlage, ausgehend vom Wasserwerksweg. An diese Fläche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten angebunden. Im nördlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 52 wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 297, der parallel zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, aufgehoben. Das durch den Bebauungsplan Nr. 297 abgegrenzte Gebiet umfasst neben dem ehemaligen Kasernengelände auch Flächen nördlich der Skagerrakstraße sowie Flächen bis an die Bundesstraße heran, um die umliegenden Bereiche einer Neuregelung zu unterziehen. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt in Abschnitten und vorerst für den östlichen Teilabschnitt mit der gemischten Baufläche (B-Plan 297, Teil A).

## 1.4 Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 1 km nördlich der Innenstadt (Pferdemarkt) und erfasst einen ca. 2,5 ha großen Bereich östlich der Esener Straße (Bundesstraße B 210). Die verkehrliche Anbindung erfolgt größtenteils über die Skagerrakstraße.

## 1.5 Beschreibung des Plangebietes

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des ehemaligen Bundeswehrgeländes (Blücher-Kaserne) und das angrenzende Kindergartengelände.

Das ehemalige Bundeswehrgelände wird über die Skagerrakstraße erschlossen, die als baumbestandene Allee eine sehr markante städtebauliche Eingangs- / Einfahrtssituation für das Kasernengelände darstellt. Die Straße dient beidseitig zur Erschließung von jetzt wohn-genutzten ehemaligen Offizierswohnungen. Im Anschluss an die o.g. Wohngrundstücke und die Skagerrakstraße erschließt sich auf dem ehemaligen Kasernengelände ein durch Plätze gegliedertes Straßengebiet mit Gebäuderiegeln bzw. -höfen, die in der Vergangenheit von der Bundeswehr genutzt wurden.

Im Änderungsbereich befinden sich im Nordosten an der Skagerrakstraße ein Platz, an den südlich ein u-förmiger Gebäuderiegel anschließt. Nordwestlich ist ein ein-bis zweigeschossiger Gebäuderiegel vorhanden; ein weiterer Gebäuderiegel befindet sich im Südwesten. Westlich des vorgenannten Riegels befindet sich ein flach geneigtes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude. Derzeit werden die Gebäude als Büros, Lager und Werkstätten genutzt. Der Kindergarten befindet sich südwestlich der Riegelbebauung. Auf dem Gelände sind einige Einzelbäume vorhanden.



Übersichtsplan Bestand

Westlich der Henri-Dunant-Straße und im Einmündungsbereich der Wasserwerkstraße in die B 210 ist eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern sowie ein Einzelhaus vorhanden. Die o.g. verdichtete Bebauung setzt sich im Süden in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern fort. Beidseitig der B 210 ist eine Mischnutzung vorhanden. Im Norden schließt an die Grundstücke mit den Offiziersgebäuden eine Einfamilienhausbebauung in Form von Siedlungshäusern auf großen Grundstücken an. Im Osten grenzen weiträumig die Flächen der Blücherkaserne an, die über die Skagerrakstraße mittig durch das Areal erschlossen werden.

## 2. ANLASS UND ZIELE DER 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 Wohnquartier mit Büronutzungen entspricht den gesetzlichen Maßgaben.

Durch die Umnutzung des Areals als Wohnquartier soll der erste Abschnitt des bereits seit längerem brachliegenden Bundeswehrareals einer Nachnutzung zugeführt werden. Auf Grund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich diese Fläche für eine verdichtete Wohnbebauung. Das gesamte Gelände steht bereits seit mehreren Jahren zur Vermarktung an; Lösungen zur Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz konnten jedoch nicht gefunden werden. Da ein dringender Bedarf an preiswerten Wohnraum besteht, soll nunmehr eine Überplanung dieses Areals im Änderungsbereich vorgezogen werden. Auf dem Gelände sollen ca. 50 bis 100 Wohnungen und eine Mischnutzung realisiert werden. Auf Grund des Bedarfs insbesondere auch an preiswerten Wohnraum soll ein hoher Anteil der Wohnungen dem Preisniveau sozialer Wohnraumförderung entsprechen.

Die Konzeptplanung soll unter Beachtung folgende wesentlichen Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung erfolgen:

- Erhaltung des markanten Siedlungsensembles der ehemaligen Offizierswohnungen an der Doppel-Allee entlang der Skagerrakstraße; verträgliche bauliche Ergänzungen in den Hinterbereichen,
- Quartiersbildung durch die Gestaltung der heute schon vorhandenen Platzfläche als „Quartiersplatz“ baulichen und funktionalen Akzenten,
- Nutzung des Bestandsgebäudes durch die Ostfriesische Landschaft auf dem südlich an den Quartiersplatz angrenzenden Teilareal für eine Verwaltungsnutzung,
- Entwicklung von Wohnbauflächen für überwiegend Geschosswohnungsbau auf dem Areal südlich des Quartiersplatzes; hierbei anteilig auch Nutzungen, die eine wohnverträgliche Mischnutzung sicherstellen, sowie Sicherstellung der Erschließung des Quartiers,
- Anpassung der Verkehrsflächen der Skagerrakstraße an die Nutzungsansprüche sowie Sicherung eines ÖPNV-Haltepunktes am Quartiersplatz.

Entsprechend der o.g. Vorgaben wurden städtebauliche Konzepte in Alternativen entwickelt, die Grundlage für die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 297 sind. Dabei wurden südlich der Skagerrakstraße Ergänzungsbauten in Anschluss an die ehemaligen Offizierswohnungen vorgesehen. Für den Bereich der Riegelbauten südlich des Quartiersplatzes wurden Alternativen mit Erhalt des östlichen u-förmigen Riegels und mit einer kompletten Neubebauung entwickelt. Hierzu wurden Nutzungskonzepte geprüft. Der Gebäuderiegel bleibt erhalten und wird durch die Ostfriesische Landschaft für Verwaltungszwecke umgenutzt, so dass unmittelbar am Quartiersplatz eine rahmende Büronutzung entsteht. Der überwiegende Teil wird jedoch als Wohnbebauung entwickelt.

Für die Entwicklung der Wohnquartiere ist eine Umwandlung des Sondergebietes für militärische Zwecke in eine Wohnbaufläche erforderlich. Die Flächen für die Büronutzung werden in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Das derzeitige Kindergartengelände ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Hierzu wird die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Frühzeitige Beteiligung**

Die Stadt Aurich hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen. Von den 27 beteiligten Fachbehörden haben 12 eine Stellungnahme abgegeben, davon haben 2 weder Anregungen noch Hinweise. Es wurden 10 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die wie folgt berücksichtigt werden:

##### Landkreis Aurich

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet. Die Altlastenuntersuchung wird den Planunterlagen beigelegt. Ein Schallschutzgutachten wird erst in der verbindlichen Bauleitplanung für den westlichen Abschnitt erstellt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zur schadlosen Oberflächenentwässerung werden beachtet. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zur artenschutzrechtlichen Untersuchung und zu den artenschutzrechtlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Sicherung des Artenschutzes werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Es werden Hinweise zum Artenschutz in die Plangrundlagen aufgenommen und die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet. Die Richtfunkstrecke wird nachrichtlich übernommen. Die Gasleitung verläuft südlich des Plangebietes im Wasserwerksweg und liegt damit außerhalb des Änderungsbereichs.

Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Die Hinweise zum Verfahren werden beachtet.

##### OOWV

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Leitungen nachrichtlich übernommen. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung in die Begründung aufgenommen.

##### EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Gasleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes.

### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung und zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.

### NLWKN

Der Hinweis, dass Anlagen und Gewässer des NLWKN nicht nachteilig betroffen sind und keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

### Ostfriesische Landschaft -Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

## **3.1.2 Öffentliche Auslegung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **3.2.1 Verkehrliche Belange**

#### ➤ **Erschließung**

Der Änderungsbereich ist im Norden verkehrlich über die Skagerrakstraße an die Esener Straße (B 210) angebunden. Im Süden besteht eine Anbindung über die Henri-Dunant-Straße und die Wasserwerkstraße an die B 210. Die B 210 befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Zentrum von Aurich. Von dort bestehen Anschlüsse an die Landesstraße L 1 und L 34 sowie an verschiedene Kreisstraßen. Das Plangebiet ist somit gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die innergebietlichen Straßen weisen die für den seinerzeitigen Militärverkehr erforderlichen überbreiten Maße auf und sollen auch zukünftig für die Gebietsentwicklung überwiegend als Wohngebietsstraßen genutzt werden. Die Grundstücke der Wohnquartiere werden über die Skagerrakstraße, den Wasserwerksweg und die Henri-Dunant-Straße erschlossen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird die Durchlässigkeit durch Wegebeziehungen zur B 210 und zum Wasserwerksweg gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich an der B 210 südlich der Einmündung Skagerrakstraße.

### ➤ Verkehrsuntersuchung

Zur Prüfung der Auswirkungen der Nachnutzung des Kasernengeländes wurde eine Verkehrsuntersuchung von PGT<sup>1</sup> im September 2016 erstellt. Die Untersuchung wurde auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes mit Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Zunächst erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Verkehrsmengen. Das heutige Verkehrsaufkommen in der Skagerrakstraße liegt bei rund 800 Kfz/24h, in der Esenser Straße (B 210) bei rund 20.300 Kfz/24h und im Hoheberger Weg bei rund 6.300 Kfz/24h. Die Abschätzung der Neuverkehre ergibt, dass ca. 200 Kfz/h in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr aus den Gebieten fahren werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunden zwischen 16.00 und 18.00 Uhr werden jeweils ca. 160 - 180 Kfz/h in das Gebiet ein- bzw. ausfahren.



In der Untersuchung wurden mehrere Varianten der verkehrlichen Erschließung des Geländes in die Untersuchung eingestellt und bewertet. Die **Variante 1** sieht eine Anbindung des Geländes an die B 210 über die Skagerrakstraße und zwei Anbindungen an den Hoheberger Weg vor. Eine durchgehende Verbindung zwischen der B 210 und dem Hoheberger Weg ist nicht vorgesehen. Die künftige Gewerbefläche ist an den östlichen Anschlusspunkt am Hoheberger Weg angebunden. In der **Variante 2** sind ebenfalls eine Anbindung des Geländes an die B 210 über die Skagerrakstraße und zwei Anbindungen an den Hoheberger Weg vorgesehen, jedoch mit durchgehender Verbindung zwischen der B 210 und dem Hoheberger Weg im östlichen Anschlusspunkt. Die Gewerbefläche ist an den östlichen Anschlusspunkt angebunden. Die **Variante 3** sieht eine Anbindung des Geländes an die B 210 über die Skagerrakstraße und an den Hoheberger Weg mit durchgehender Verbindung an den westlichen Anschlusspunkt vor. Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über eine separate Anbindung im östlichen Anschlusspunkt.

<sup>1</sup> PGT Umwelt- und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover, Stand 13. September 2016

Die Verteilung der Verkehrsmengen zeigt, dass je nach gewählter Erschließungsvariante nahezu gleiche Verkehrsmengen im inneren Straßennetz an den Anschlusspunkten an das örtliche Straßennetz festzustellen sind. Die durchgängige Verbindungsstraße führt dazu, dass mögliche Durchgangsverkehre die innerörtliche Hauptverkehrsstraße nutzen. Der Anteil möglicher Schleichverkehre wird jedoch mit maximal ca. 100 - 150 Kfz/24h als äußerst gering eingeschätzt. Die innergebietlichen Erschließungsvorteile ergeben eine Priorität für Variante 3 mit einer durchgehenden, verkehrsberuhigten Durchfahrbarkeit des Quartiers. Eine Überlagerung mit Gewerbeverkehren sollte durch separate Anbindung der Gewerbefläche unterbunden werden. Für die Erschließung des Geländes ist die Einrichtung einer lichtsignalgeregelten Ein- und Ausfahrt zur B 210 unabdingbar, um lange Wartezeiten zu vermeiden und eine verkehrssichere Anbindung zu ermöglichen.

Für den westlichen Teilbereich wurde aufgrund noch nicht vorliegender Nutzungs- und Flächenangaben noch keine Prognose erstellt. Bei einer dort anzunehmenden Wohnnutzung mit bis zu rund 50 - 100 Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 100 bis 200 Kfz- Fahrten je Richtung und 24 h auszugehen, die größtenteils über den Knoten Skagerrakstraße abgewickelt würden. Die vorgeschlagene, erforderliche LSA-Regelung hätte hierzu die notwendigen Leistungsreserven.

Die Anbindung an das übergeordnete Radverkehrsnetz ist durch verschiedene Lückenschlüsse sicherzustellen. Hierzu zählt auch die Anbindung an den nördlich des Quartiers geplanten Nahversorger.

### 3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** von der Esener Straße (B 210) vorbelastet. Im Anschluss an das Plangebiet sind nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2010 rd. 17.000 Fahrten zu erwarten. Im Plangebiet werden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Hier ist gemäß der DIN 18005 der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit 55/45 dB(A) tags/nachts und eines Mischgebietes mit 60/50 dB(A) tags/nachts anzusetzen.

Die verbindliche Bauleitplanung (Entwurf des B-Planes 297) erfolgt zunächst nur für den östlichen Teilabschnitt mit der gemischten Baufläche. Das Verfahren zur 54. FNP-Änderung wird für das gesamte Plangebiet fortgeführt. Hier werden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die gemischten Bauflächen erfassen den Teilbereich A und sind von der B 210 ausreichend entfernt und abgeschirmt. Die Wohnbauflächen sind ca. 30 m von der B 210 entfernt. Diese sind zwar durch die Mischgebietsbebauung an der B 210 abgeschirmt, dennoch ist von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen. Ein Abrücken der Wohnbauflächen ist an diesem Standort nicht zielführend, da hier bereits Wohnbauflächen im Bestand vorhanden sind, die durch diese Planung arrondiert werden können. Zudem besteht ein dringender Wohnbedarf, der an diesem Standort durch Wiedernutzbarmachung von Flächen gedeckt werden kann. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird hierdurch vermieden. Die Stadt Aurich nimmt daher die Vorbelastung zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf. Aktiver Schallschutz an der B 210 ist aufgrund der dort angebauten Bebauung nicht möglich. In der verbindlichen Bauleitplanung für den westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 297 werden ein Lärmschutzgutachten erstellt und Maßnahmen zum Schallschutz entwickelt.

### 3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Gegenüber den rechtswirksamen Darstellungen wird mit der Umnutzung des Kasernengeländes in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet, wie die nachfolgende der Gegenüberstellung aufzeigt.

Bestandsituation	54. Flächennutzungsplanänderung
Sondergebiet für militärische Anlagen (gemäß der BauNVO von 1977 liegt keine Begrenzung der Versiegelung vor. = unbegrenzte Versiegelung möglich). Im Realzustand bereits hoher Versiegelungsgrad von überschlägig rd. 80%	Baugebiete MI und WA mit GRZ von 0,4 d.h. bezüglich der Versiegelung liegt gemäß BauNVO von 1990 eine Begrenzung von 50% für Nebenanlagen vor = max. Versiegelung 60%.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung für den Quartiersplatz und im Baugenehmigungsverfahren für die Umnutzung des Gebäudes im Mischgebiet nachgewiesen. Für den westlichen Teilbereich wird im Rahmen der Fortführung der verbindlichen Bauleitplanung ein Konzept erstellt.

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Es handelt sich bei den Flächen um bereits bebaute und versiegelte Flächen der Kaserne, die aufgrund des hohen versiegelungsgrades von überschlägig rd. 80% stark vorbelastet sind. Mit der Umsetzung von Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen wird sich der Anteil an versiegelter Fläche gegenüber gestalteten Freiflächen verringern, so dass mit der Planung kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild anzuleiten ist. Die bedeutenden Gehölzbestände des Änderungsbereiches werden im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung überwiegend zur Erhaltung festgesetzt. Gegenüber den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird mit der Umnutzung des Kasernengeländes in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet. Vielmehr wird entgegen der bisherigen Nutzung eine Reduzierung der Versiegelten Fläche des Kasernengeländes vorgenommen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten. Gegenwertig ist davon auszugehen, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen. Das Fledermausaufkommen im Plangebiet wurde durch eine Untersuchung ermittelt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Über die ermittelten Befunde hinaus können sich Fledermausquartiere in den vorhandenen und ggf. abzubrechenden Gebäuden bilden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird empfohlen, bei einer Inanspruchnahme vorhandener Gebäudesubstanz diese auf die Nutzung durch Fledermäuse von einem Fachgutachter überprüfen zu lassen, sofern eine Umsetzung später als zwei Jahre nach Abfassung des Fledermausgutachtens erfolgt. Zudem sind Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen durch Licht (Lichtintensität, Lichttyp und Wellenlängen, ungerichtete Beleuchtung der Umgebung) zu vermeiden. Für die Stadt Aurich gilt die Baumschutzsatzung vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006. Die durch diese Planung im Sinne dieser Satzung Bäume betroffenen bzw. überplanten Bäume sind zu schützen oder ggf. zu kompensieren.

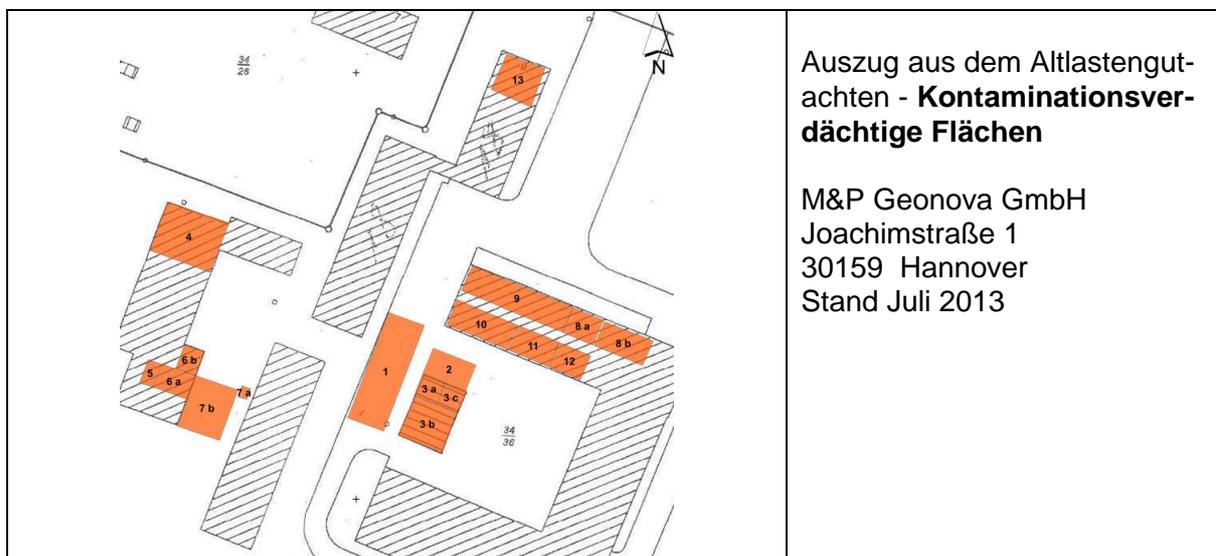
### 3.2.5 Denkmalpflege

Das Plangebiet gehört zu einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 3 [3] des NDSchG, die dem Denkmalschutz unterliegt. Dieses ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird auf die Genehmigungspflicht bei einem Eingriff in das Baudenkmal gem. § 10 Nieders. Denkmalschutzgesetz und auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG hingewiesen. Bei der Änderung, Beseitigung oder Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals darf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden..

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der **archäologischen Denkmalpflege** keine grundsätzlichen Bedenken. Da über das Areal bisher wenig archäologisch bekannt ist, können Befunde nicht ausgeschlossen werden. Daher sollten großflächige Bodeneingriffe fachlich betreut werden. Um Verzögerungen zu vermeiden ist es sinnvoll den Beginn der Erdarbeiten frühzeitig mit dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft abzusprechen. 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.

### 3.2.6 Altlasten

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung wird für das Plangebiet ein **Altlastengutachten** erstellt, dass in der Phase I vorliegt. Nach dem Ergebnis der Recherche sind 13 Kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) festgestellt worden. Dabei wurden die Flächen die KVF 3a/b/c, 4, 5, 8a/b, 9, 10, 11 und 12 in die Kategorie A gem. AH BoGwS (Geringes Gefährdungspotential, keine weiteren Untersuchungen notwendig) eingestuft. Die Fläche 13 wurde aus der Bewertung herausgenommen, da der Verdacht hier auf fehlerhaften Informationen beruhte und somit ausgeräumt werden konnte. Die Flächen KVF 1, 2, 6a/b und 7a/b wurden in die Kategorie E gem. AH BoGwS eingestuft. Hier ist insbesondere im Fall von Rückbauten eine baubegleitende nähere Untersuchung des Gefährdungspotentials (Phase IIa) durchzuführen. Die Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 297 als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind..



#### 4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Zur Sicherung der Entwicklung von Wohnquartieren werden Wohnbauflächen dargestellt. Der im Südosten gelegene Bereich im Anschluss an den Quartiersplatz wird als gemischte Baufläche dargestellt, um hier eine Verwaltungsnutzung der Ostfriesischen Landschaft anzusiedeln.

##### Städtebauliche Übersichtsdaten

Gemischte Bauflächen	7.425 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	14.732 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>22.157 m<sup>2</sup></b>

#### 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

##### 5.1 Ver- und Entsorgung

**Elektrizität / Gas:** Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE oder andere private Anbieter.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den OOWV gesichert.

**Brandschutz:** Die Löschwasservorhaltung ist kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/St. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer und dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

**Schmutzwasserentwässerung:** Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation gewährleistet.

**Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

**Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Kosten möglicher Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE NETZ GmbH, Die Gasleitung verläuft südlich des Plangebietes im Wasserwerksweg und liegt damit außerhalb des Änderungsbereichs.

## **5.2            Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss des VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt.

Aurich, den

---

Bürgermeister