

351

Stadt Aurich

Städtebauliches Konzept
Siedlungsentwicklung Rahester Postweg
und Bebauungsplan Nr. 351
Aurich-Haxtum

ERLÄUTERUNG

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

Seite

| | |
|--------------------------------|---|
| 1 Siedlungsstruktur | 3 |
| 2 Erschließungskonzept | 4 |
| 3 Grün und Freiraum | 5 |
| 4 Bauabschnitte | 7 |
| 5 Städtebauliche Angaben | 8 |

Bearbeitungsstand: 02.02.2017

1 Siedlungsstruktur

Zielsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung eines Wohnquartiers am Siedlungsrand des Ortsteils Haxtum, das unter Einbeziehung der topographischen Besonderheiten die umgebenden Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt und ein Bild der künftigen Siedlungsentwicklung definiert.



Schwarzplan

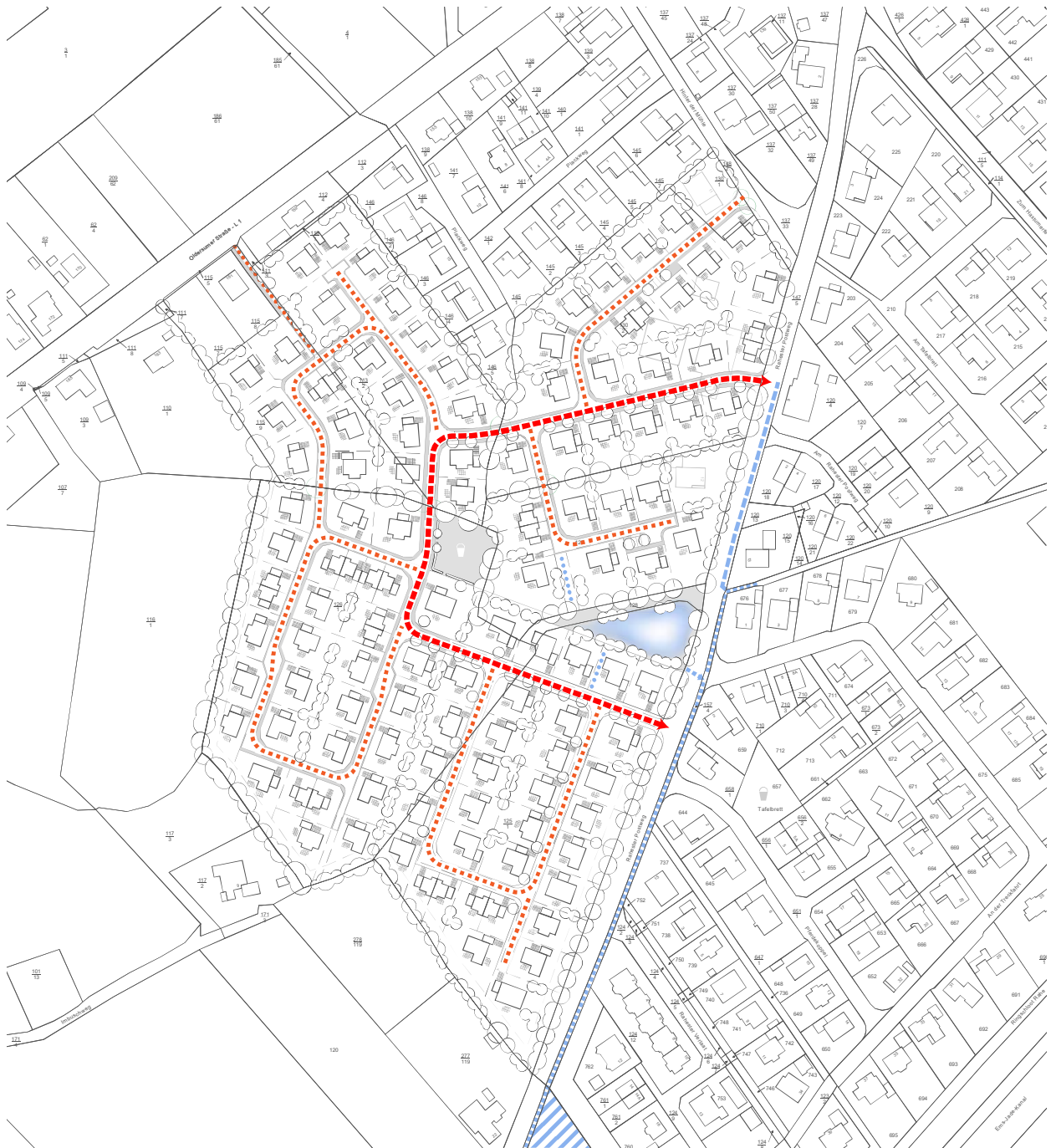
Im Osten angrenzend an das Entwicklungsgebiet definieren eingeschossige Baukörper den südlichen Eingang in das bestehende Wohnquartier am Rahester Postweg. Mit der vorliegenden Planung soll der Siedlungsbereich in westlicher Richtung auf den Flächen eines sukzessiv aufgebenden landwirtschaftlichen Betriebes abgerundet werden. Die Abgrenzung berücksichtigt zum einen die topografischen Besonderheiten (Wallheckenstrukturen, Waldfläche) und zum anderen den Verbleib eines „grünen Korridors“ zwischen den Ortsteilen Haxtum und Rahe.

Das Baukonzept nimmt die vorhandene Baustruktur östlich des Rahester Postweges auf. Den Übergang zur Landschaft und zu den bestehenden Siedlungsflächen bilden Einfamilienhausstrukturen aus Einzel- und Doppelhäusern.

Der Parzellierungsentwurf sieht im Wesentlichen Grundstücksgrößen von 500 – 600 qm vor. Dies entspricht unter Berücksichtigung der beabsichtigten aufgelockerten Baustruktur am Siedlungsrand von Haxtum einer relativ flächensparenden Ausbildung der Grundstücke und entspricht der Nachfrage in solchen Siedlungslagen. Eine stärkere bauliche Verdichtung wird von der Stadt Aurich in zentral gelegenen Baugebieten berücksichtigt.

2 Erschließungskonzept

Die Haupterschließung des Plangebietes wird durch zwei Anbindungen an den Rahester Postweg gewährleistet. Diese werden zu einem Erschließungsring verbunden.



- - - - - Haupterschließung, Anbindung an den Rahester Postweg
 Straßenraumbreite > 8,0 m
- · · · · Wohnstraßen, Quartierserschließung
 Straßenraumbreite 6,5 - 7,5 m
- · · · · Rad- u. Gehwege
 Lichte Raumbreite 3 - 4 m
- Regenrückhaltebecken
 1. Bauabschnitt
- Mögliche Rückhalteflächen der folgenden Bauabschnitte
 Südlich Rahester Verlaart
- · · · · RRB Kanal-/Grabenanbindung
- · · · · RRB Anschluss an vorhandenen Kanal / Graben
 am Rahester Postweg
- - - - - Alternativer Anschluss der Oberflächenentwässerung
 Kanalneubau erforderlich.

Erschließungskonzept



Ausgehend von diesem Ring werden die verschiedenen Teilquartiere erschlossen. Das Erschließungskonzept nimmt die vorhandenen Wallheckenstrukturen auf und führt mit der resultierenden Parzellierung zu deren weitgehendem Erhalt. Auf eine Erschließung der Grundstücke vom Rahester Postweg wird soweit möglich verzichtet, um die markante Wallheckenbegrenzung des Straßenraumes zu erhalten.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen ist insgesamt verkehrsberuhigt im Mischsystem vorgesehen. Ergänzende Geh- und Radwege gewährleisten eine Anbindung des Baugebietes an die L1 „Oldersumer Straße“.

Die Regenrückhaltung wird für den 1. Bauabschnitt mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Bei Realisierung der weiteren Bauabschnitte ist die Anlage eines Rückhaltebeckens südlich außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

3 Grün und Freiraum

Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist eine harmonische Einbettung in das bestehende Landschaftsbild. Die Planung sieht daher vor, dass sich die Bebauung an den vorhandenen aufgelockerten Siedlungsstrukturen orientiert und diese sinnvoll fortführt.

Die vorhandenen Wallheckenstrukturen werden vom Erschließungskonzept aufgenommen. Insbesondere die das Plangebiet zum Freiraum begrenzenden Wallhecken können im Zuge der Erschließung aufgewertet werden und den „grünen“ Abschluss der Siedlungslage zum Freiraum bilden.

Grünflächen im Zusammenhang mit der Regenrückhalteanlage sowie der öffentliche Spielplatz im zentralen Plangebiet gewährleisten die Ausstattung der einzelnen Teilquartiere mit Freiflächen im wohnungsnahen Umfeld.



Bebauungskonzept

4 Bauabschnitte

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die Entwicklung der Siedlungsabrundung am Rahester Postweg in einzelnen Bauabschnitten.



Bauabschnitte

Der dargestellte 1. Bauabschnitt steht für eine Umsetzung sofort zur Verfügung. Die weiteren Abschnitte sind entsprechend der Nachfrage und der sukzessiven Aufgabe der Landwirtschaft kurzfristig verfügbar. Im



zentralen Bereich ist darüber hinaus zunächst ein Altenteil der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine daraus resultierende spätere Verfügbarkeit ist im Erschließungskonzept durch eine separierte Anbindung berücksichtigt.

5 Städtebauliche Angaben

Gesamtes Plangebiet

| | |
|--------------------------|-----------|
| Bruttowohnbauland | 86.280 qm |
| Öffentliche Erschließung | 11.426 qm |
| Spielplatz | 1.000 qm |
| Regenrückhaltung | 1.982 qm |

| | |
|------------------|-----------|
| Nettowohnbauland | 71.872 qm |
|------------------|-----------|

1. Bauabschnitt, Bebauungsplan Nr. 351, Westlich Rahester Postweg

| | |
|--------------------------|-----------|
| Bruttowohnbauland | 23.360 qm |
| Öffentliche Erschließung | 2.776 qm |
| Spielplatz | |
| Regenrückhaltung | 1.982 qm |

| | |
|------------------|-----------|
| Nettowohnbauland | 18.602 qm |
|------------------|-----------|

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich
Aurich, den 04.01.2017

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905