

Zusammenfassende Erklärung zur 50. Flächennutzungsplanänderung "Wohngebietsentwicklung westliches Stadtgebiet" der Stadt Aurich

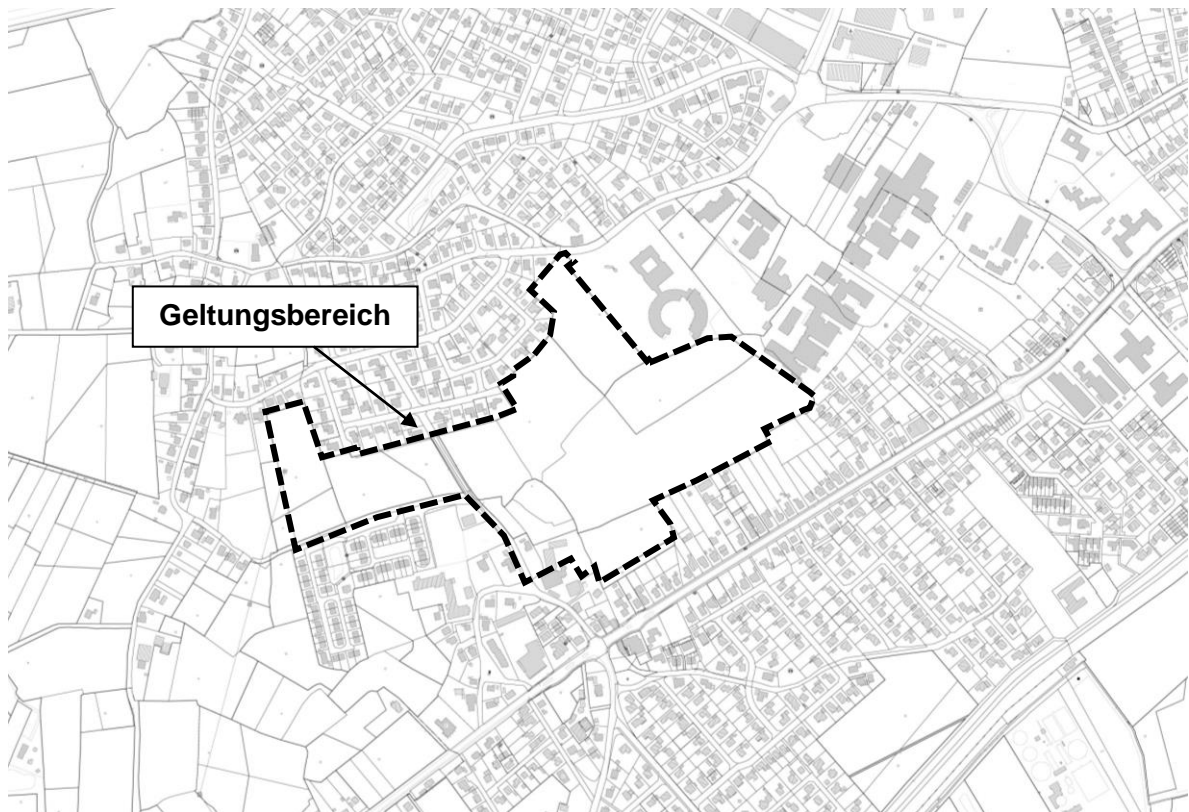


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab
Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich

Bearbeitungsstand April 2021

Stadt Aurich
Bürgermeister - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



BPW Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
4	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5

Die Zusammenfassende Erklärung zur 50. Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch 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

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Planungsanlass	<p>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, sind zusätzliche Wohnbauflächen in integrierter, zentraler Lage benötigt.</p> <p>Für das Stadtgebiet Aurich liegt eine kleinräumige Prognose des Wohnungsbedarfs von der NBank (Kommunalprofil 2016) auf der Grundlage der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 des Landes Niedersachsen (Basisjahr 2017) vor. Auf Grundlage der ausgewerteten Statistik ergibt sich die Abschätzung, dass sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von 1.615 Wohnungen gegenüber 2017 ergibt.</p>
Planungsziele	<p>Zur Entwicklung des westlichen Stadtgebietes und zur Schaffung eines innenstadtnahen Wohngebietes soll die 50. FNP-Änderung, gem. § 1 Abs. 2 BauGB als vorbereitender Bauleitplan, die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für die beiden Bebauungspläne Nr. 333 und Nr. 367 schaffen und darstellen. Die Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung des Angebots an Wohnbauflächen, um einen Teil des Bedarfs zu decken.</p>

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

	<p>Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte bereits auf Ebene des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).</p> <p>Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Bilanzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erarbeitet.</p>
Flora und Fauna	<p>Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch eine offene Weide- und Wiesenstruktur (Weidegrünland für Rinder), das sich im Gebiet als feuchtes Intensivgrünland darstellt. Zusätzlich prägen die Wallheckenstrukturen das Ortsbild. Zum Teil finden sich dabei historisch entwickelte Strauch-Wallhecken, Baum-Wallhecken, Gehölz freie Wallhecken, Wallhecken mit standortfremden Gehölzen sowie Strukturen mit neu angelegten Wällen.</p> <p>Die geschützten Wallhecken werden erhalten.</p>
Gewässer	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft der Haxtumer Schloot als Verbandsgewässer II. Ordnung. Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung wird der Verlauf des Haxtumer Schlootes auf einer Länge von ca. 150 m verändert. In der FNP-Änderung werden zur besseren Übersicht der alte sowie der neu geplante Verlauf dargestellt. Weiterführende Aussagen und Informationen zum Haxtumer Schloot und der Gewässerverlegung finden sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 333 „Östlich im Timp“.</p> <p>Vornehmlich entlang der Wallhecken verlaufen weitere Gräben. Diese wurden im Verfahrensablauf eingemessen und werden in der städtebaulichen</p>

Konzeption, die der 50. FNP-Änderung sowie den beiden Bebauungsplänen Nr. 333 und Nr. 367 zugrunde liegen, zu größten Teilen erhalten.

Im Norden und im Süden des Gebietes befinden sich naturnahe und nährstoffreiche Stillgewässer. Diese Gewässer werden im städtebaulichen Entwurf ebenfalls berücksichtigt und Abstandsflächen zu angrenzenden privaten Grundstücken sind eingeplant.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Aurich hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.03.2020 bis 10.04.2020 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Der Hinweis auf mögliche Konflikte zu Geruchsbelastungen wurde berücksichtigt. Es ist ein Geruchsgutachten erstellt worden.
- Die Anregung zum Kartierungscode der Biotoptypen für die privaten Gärten wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Biotopeinschätzung hat dies keine Auswirkungen gehabt.

Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu einer bodenkundlichen Baubegleitung wird die Stadt Aurich im Rahmen der Durchführung der Erschließung prüfen.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, die teilweise über Zuordnungshinweise im Bebauungsplan festgesetzt sind, wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Die Hinweise des Forstamtes Neuenburg haben auf die Darstellung im Flächennutzungsplan keine Auswirkung. Der Hinweis findet im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden beachtet und die Planungsunterlagen überarbeitet.
- Die Hinweise des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.
- Die Hinweise des I. Entwässerungsverband Emden wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.
- Die Hinweise des BUND werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne erfolgte eine Abwägung der Belange Naturschutz und Siedlungsentwicklung, die den benannten Aspekten Rechnung trägt. Das Rückhaltebecken soll möglichst

naturnah angelegt werden, gilt in der Stadt Aurich jedoch als technisches Bauwerk und kann daher keine Kompensationsfunktionen übernehmen.

- Der Hinweis des NABU zur Erläuterung der geplanten Siedlungsentwicklung wurde berücksichtigt und in der Begründung ergänzt. Weitere Hinweise bezogen sich auf die parallelen Bebauungsplanverfahren und wurden dort in der Abwägung behandelt.

Öffentliche
Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 05.01.2021 bis 19.02.2021. In diesem Verfahren sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingereicht worden. Die eingegangenen Anregungen und Hinweisen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Forstamtes Neuenburg zur Berechnung der Größe der Ersatzaufforstungsfläche und die zum Waldabstand sind in den Planunterlagen berücksichtigt.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden beachtet und Angaben zur B 210neu in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des NLWKN wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, sowie Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des I. Entwässerungsverband Emden wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.
- Die Stellungnahme der IHK Emden zu Belangen des Immissions-schutzes wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach GIRL wird durch technische Maßnahmen sichergestellt.
- Die Hinweise des NABU zu den erheblichen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhalts im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts dargestellt.

4 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Aurich hat verschiedene Standorte für wohnbauliche Entwicklungen im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzept miteinander verglichen und anhand verschiedener Kriterien geeignete Standorte zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung ausgewählt. Die im zentralen Siedlungsbereich liegende Fläche „Im Timp“ gehört zu den mittelfristig zu realisierenden Wohnbaugebieten. Aufgrund der Prognosen für die Haushaltsentwicklung und den daraus entstehenden Wohnraumbedarfen kommt die Null-Variante nicht in Betracht.

Für die Bebauung wurden verschiedene Konzepte zur Neuordnung des Plangebiets geprüft. Das den Planungen zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange.