

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 333 " Östlich im Timp" in den Ortsteilen Haxtum und Extum der Stadt Aurich

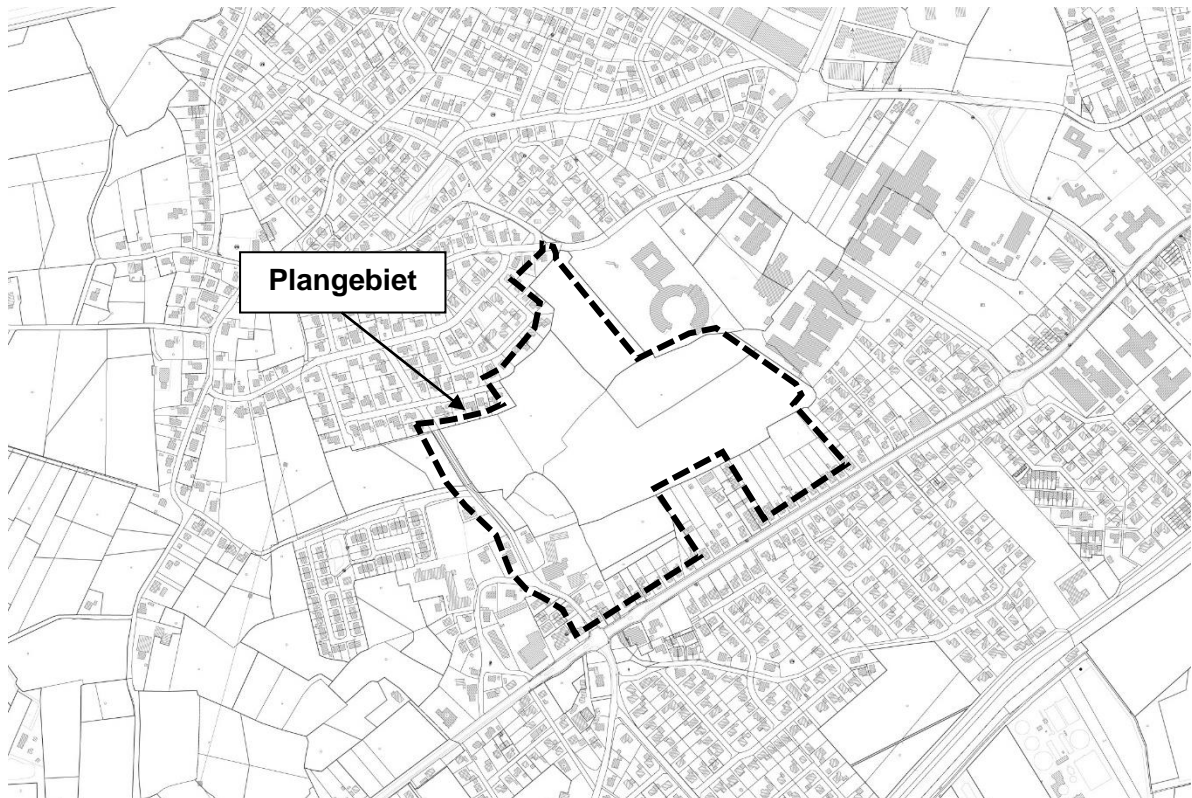


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich

Bearbeitungsstand April 2021

Stadt Aurich
Bürgermeister - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



BPW' Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
4	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9

Die Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 333 " Östlich im Timp" wurde gemäß § 10a 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 des Bebauungsplanes

Planungsanlass 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.

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.

Planungsziele Zur Entwicklung des westlichen Stadtgebietes sowie eines innenstadtnahen Wohngebietes soll der Bebauungsplan Nr. 333 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und darstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des Angebots an Wohnbauflächen, um einen Teil des Bedarfs zu decken. Mit der Planung für den B-Plan Nr. 333 werden zusammenfassend die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen
- Bereitstellung verschiedener Wohnformen und -typen für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Bereitstellung von 25% der Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum
- Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Ortsstrukturen der beiden Ortsteile Extum und Haxtum
- Entwicklung einer zentral gelegenen öffentlichen Grün- und Freifläche, in der unterschiedliche Spiel- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden können
- Berücksichtigung der erhaltenswerten und ortbildprägenden Wallheckenstrukturen
- Erhalt und Berücksichtigung des bestehenden Haxtumer Schlootes sowie der weiteren Gewässerstrukturen
- Planung eines quartiersübergreifenden Entwässerungskonzeptes
- Verkehrsarme Erschließung sowie Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehren
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte bereits auf Ebene des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Bilanzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erarbeitet.

- Flora und Fauna** Das Kerngebiet des Plangebietes wird zum größten Teil als Weide- und Wiesenfläche genutzt. Historisch wurden diese Flächen auch für den Ackerbau betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen führte zu einer ortsbildprägenden großen und offenen Grünfläche im Siedlungsgebiet zwischen den beiden Ortsteilen Haxtum und Extum.
- Im Plangebiet deutlich wahrnehmbar und ebenfalls ortsbildprägend sind die langgezogenen Wallheckenstrukturen. Diese liegen zum größten Teil entlang der Plangebietsgrenzen und ziehen sich teilweise, als Trennung zwischen einzelnen Weideflächen, ins Plangebiet hinein. Die Wallhecken bestehen im Plangebiet aus mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Erdwällen, mit zum Teil parallel verlaufenden Bächen.
- Die geschützten Wallhecken werden erhalten.
- Gewässer** Entlang der östlichen Plangebietsgrenze fließt der Wassergraben Haxtumer Schloot als Verbandsgewässer II. Ordnung. Dieser verschwenkt in Richtung Westen, weitet sich in Teilbereichen, verläuft an der Hofstelle in Richtung Norden und dann entlang eines Waldes in Richtung Westen.
- Entlang des im Plangebiet verlaufenden Haxtumer Schlootes ist beidseitig ein 10 m breiter Räumstreifen, bestehend aus öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen. Diese dienen neben der Funktion als Versorgungsstreifen, als private Grünfläche sowie als Grünzug, der entlang des Grabens, als Biotopvernetzung in Richtung offener Landschaftsstruktur genutzt werden kann. Entlang von Bestandsstrukturen und innerhalb des öffentlich zugänglichen Grünzuges ist z. T. nur ein einseitiger Räumstreifen vorgesehen.
- Im Norden und im Süden des Gebietes befinden sich naturnahe und nährstoffreiche Stillgewässer. Diese Gewässer werden im städtebaulichen Entwurf ebenfalls berücksichtigt und Abstandsflächen zu angrenzend privaten Grundstücken sind eingeplant.
- Geruchsbelastung** Südlich des Geltungsbereichs liegt in einem Mischgebiet ein Teehandelsbetrieb. In einem Geruchsgutachten ist ermittelt worden, dass von diesem Teehandelsbetrieb Geruchsimmissionen ausgehen, die in Teilen des Geltungsbereichs die zulässige Geruchsbelastung nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRLS) von 10% der Jahresstunden überschreitet. Durch eine 90%ige Reduzierung der Emissionen aus dem Betrieb durch Filteranlagen kann die Immissionsbelastung auf das zulässige Maß von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden.
- Externer Ausgleich** Der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan wird über externe Kompensationsmaßnahmen erbracht. Es gibt drei Kompensationsflächen.
- Als Kompensationsfläche 1 sind auf 10,32 ha Flächen aus dem Kompensationspool Georgsfelder Moor bereitgestellt. Die Flächen liegen ebenfalls in der Ostfriesischen Geest nördlich von Aurich. Für das Georgsfelder Moor ist ein Pflege- und Entwicklungsplan vom Büro für Ökologie und Landschaftsplanung erstellt, der Grundlage für die Genehmigung des Kompensationspools Georgsfelder Moor durch die Untere Naturschutzbehörde des

LK Aurich am 06.08.2015 war. Ziel der Entwicklung dieses Gebiets Nr. 6 ist die Entwicklung von nicht abgetorften Hochmoorflächen zu offenen feuchten Moorweiden.

Ebenfalls im Georgsfelder Moor liegt die Kompensationsfläche 2, bei der es sich um Flächen aus dem Gebiet 1 des Pflege- und Entwicklungsplans handelt. Diese liegen zum Teil entlang des Straßenzugs Abelitz-Moordorf-Kanal sowie am Nordrand des Gebiets. Auf dieser Kompensationsfläche ist eine Feldgehölzentwicklung durch Sukzession vorgesehen. Da die Feldgehölzentwicklung heute bereits zu 45 % abgeschlossen ist, werden nur 55 % der Fläche, d. h. 0,67 ha zum Ausgleich herangezogen.

In Schirum am Gemeindeweg Rußland liegt die 0,2 ha große Kompensationsfläche 3. Diese liegt am Ems-Jade-Kanal und wurde ehemals landwirtschaftliche genutzt. Ziel ist es, dass sich durch Sukzession ein Feldgehölz entwickelt.

Vorgesehen ist eine Ersatzwallhecke von 237 m Länge in der Gemarkung Tannenhausen (Fall 178 Ersatzheckenwallprogramm) als vierte Kompensationsfläche. Die Kompensation der Wallhecken erfolgt im Rahmen des Ersatzheckenwallprogramms der Stadt Aurich. Im Zuge dieses Programms werden Gestattungsverträge zwischen der Stadt Aurich und dem privaten Flächeneigentümer abgeschlossen. Die Gehölzanpflanzungen und die dauerhafte Pflege erfolgen durch den Eigentümer.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige
Öffentlichkeits-
beteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 27.03.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Des Weiteren wurden die betroffenen Grundstückseigentümer zu einer frühzeitigen Anliegerversammlung im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung für den 05.03.2020 ins Rathaus der Stadt Aurich eingeladen.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit bezüglich der Geruchsbelastungen durch einen Teehandel, des Bauflächenbedarfs, der Verkehrslärmbelastung, der Anordnung der Bauflächen, der Grünflächenausweisung und der Verkehrsflächenausweisung wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Frühzeitige
Beteiligung der
Fachbehörden
und sonstiger
Träger öffentlicher
Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2020 ebenfalls vom 09.03.2020 bis einschließlich 27.03.2020 beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu wasserrechtlichen Belangen wurden beachtet. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis abgestimmt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zur Abfallentsorgung wurden beachtet. In Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb wurde von der Stadt Aurich ein flächensparender Wendehammer für das Stadtgebiet entwickelt, der bereits in mehreren Baugebieten Anwendung findet.
- Die Hinweise zu bodenschutzfachlichen Belangen wurden zur Kenntnis genommen. Die Eingriffe in den Boden werden bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung beachtet. Der Umweltbericht wurde daher um einen Hinweis zum Bodenschutz ergänzt. Die Stadt Aurich wird im Zuge der Eigenverantwortlichkeit diese Hinweise bei der Gestaltung der öffentlichen Flächen beachten. Die privaten Bauherren erhalten diese Hinweise mit der Baugenehmigung ausgehändigt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu waldrechtlichen Belangen wurden zur Kenntnis genommen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde die Einhaltung eines Abstandes von 30 m zur Waldfläche beachtet.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu naturschutzfachlichen Belangen wurden berücksichtigt. Die Brutvogelkartierung und weitere Gutachten wurden im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt. Der Umweltbericht wurde auch bzgl. der Wallhecken und Laubbäume ergänzt. Die Kompensation für die Höhlenbäume durch Nistkästen wurde aufgenommen und im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Hinweise des Forstamtes Neuenburg zu einzelnen Flächen im Plangebiet auf denen Wald aufstockt wurden berücksichtigt. Der Umweltbericht, die Eingriffsbilanzierung und der Biotoptypenplan wurden angepasst.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden beachtet. Sie werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Belange des Lärmschutzes und der Kompensation wurden abgestimmt.
- Die Hinweise des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Im Zuge Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das auch die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer berücksichtigt.
- Die Hinweise des NABU zum Schutzstatus der Stillgewässer, zur Geruchsbelastung durch die Kläranlage Aurich-Haxtum, die Erläuterung zur Küstenzone und Maßnahmen zur Beseitigung invasiver

Arten wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

- Die Hinweise des NABU zum Eingriff in das Landschaftsbild und weitere Forderungen zu Wallhecken(bäumen) und Baumarten wurden zur Kenntnis genommen und finden keine Berücksichtigung, da sie nicht Aufgabe bzw. Bestandteil der Bebauungsplanung sind oder in der Bebauungsplanung anders geregelt werden. Die Forderung zur Begründung der Notwendigkeit der Ausweisung eines Wohngebiets, ist bereits in der Beschreibung des Planungsanlasses mit Erläuterung des Wohnraumbedarfes 2030 in der Begründung dargestellt. Der Verweis auf das Siedlungsentwicklungskonzept wurde klarstellend ergänzt.

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333 "Östlich im Timp" und der Entwurf der Begründung haben vom 05.01.2021 bis zum 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Terminvergabe öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 23.12.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bzgl. des Walderhalts, der Bauflächenanordnung, der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung und zur Oberflächenentwässerung wurden zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt. Die Anregungen zur Geruchsbelastung werden durch Einbau einer Filteranlage für den Teehandel berücksichtigt.

Die eingegangenen Anregungen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu wasser- und deichrechtlichen Bedenken wurden beachtet. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde abgestimmt. Die Unterlagen für die geplante Gewässerumlegung wurden beigelegt. Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu abfallrechtlichen Belangen wurden beachtet. Als Bemessungsfahrzeug wird in der Stadt Aurich das 3-achsige Müllfahrzeug herangezogen. In Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb wurde von der Stadt Aurich ein flächensparender Wendehammer für das Stadtgebiet entwickelt, der bereits in mehreren Baugebieten Anwendung findet.
- Die bodenschutzfachlichen Hinweise des Landkreises Aurich sind in die Abwägung eingeflossen. Hinweise zum Umgang mit Baustellenabfällen sowie dem Bodenaushub werden der an die Ausführungsplanung weitergeleitet. Die Bedeutung der Plaggenesche als schutzwürdige Böden wurde im Umweltbericht dargestellt und entsprechend bewertet. Weitere Hinweise zur Gewässerunterhaltung,

Wallhecken, Anpflanzungen (auch Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen) und invasive Arten wurden beachtet und berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde angepasst.

- Die Hinweise der Stadt Aurich, NRB Stadtentwässerung wurden berücksichtigt. Es wurde eine textliche Festsetzung zu den Gebäudehöhen ergänzt, die das „Zuschütten“ der Wallheckenstrukturen verhindern soll.
- Die Hinweise des Forstamtes Neuenburg zum Umfang der Ersatzaufforstungsfläche und zum Waldabstand sind berücksichtigt.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den Verkehrslärmimmissionen der L 1 auf das Plangebiet und zum Baumbestand wurden beachtet. In der Bauleitplanung kann der Schutz vor Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden. Dies erfolgt in diesem Fall über die textliche Festsetzung Nr. 6. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung einer Schallschutzwand, sind nicht vorgesehen. Sie würden in dieser städtebaulich integrierten Lage eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes mit sich bringen.
- Die Hinweise des NLWKN wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und abgestimmt. Weitere Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des BUND zu der Festlegung einer Ost-West-Ausrichtung der Dächer wird zur Kenntnis genommen und findet keine Berücksichtigung, da diese nicht zwangsläufig notwendig oder effizient ist.
- Die Hinweise des BUND zur Energieversorgung zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Nutzung und dient nicht dazu, verbindliche Regelungen für die Energieversorgung vorzugeben. Dies obliegt der Stadt Aurich und wird in der nachfolgenden Planung bestimmt.
- Die Hinweise des NABU zum Eingriff in das Landschaftsbild und weitere Forderungen zu Wallhecken(bäumen), invasiven Arten und Baumarten wurden zur Kenntnis genommen. Die Forderung zur Begründung der Notwendigkeit der Ausweisung eines Wohngebiets, sind bereits in der Beschreibung des Planungsanlasses mit Erläuterung des Wohnraumbedarfes 2030 in der Begründung dargestellt. Die Forderungen zur Ausweisung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk und der Regelungen zur Errichtung von Carports und Garagen werden zur Kenntnis genommen.

- Die Stellungnahme der IHK Emden zu Belangen des Immissions-schutzes wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Geruchs-gutachten erstellt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach GIRL wird durch technische Maßnahmen sichergestellt.
- Die Hinweise des I. Entwässerungsverband Emden wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und mit dem Verband abgestimmt. Die Stellungnahme zum Regenrück-haltebecken bezieht sich auf den BP 367 und geht dort in die Ab-wägung ein.

4 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Aurich hat verschiedene Standorte für wohnbauliche Entwicklun-gen im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzept mitei-ander verglichen und anhand verschiedener Kriterien geeignete Standorte zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung ausgewählt. Die im zen-tralen Siedlungsbereich liegende Fläche „Im Timp“ gehört zu den mittelfris-tig 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.