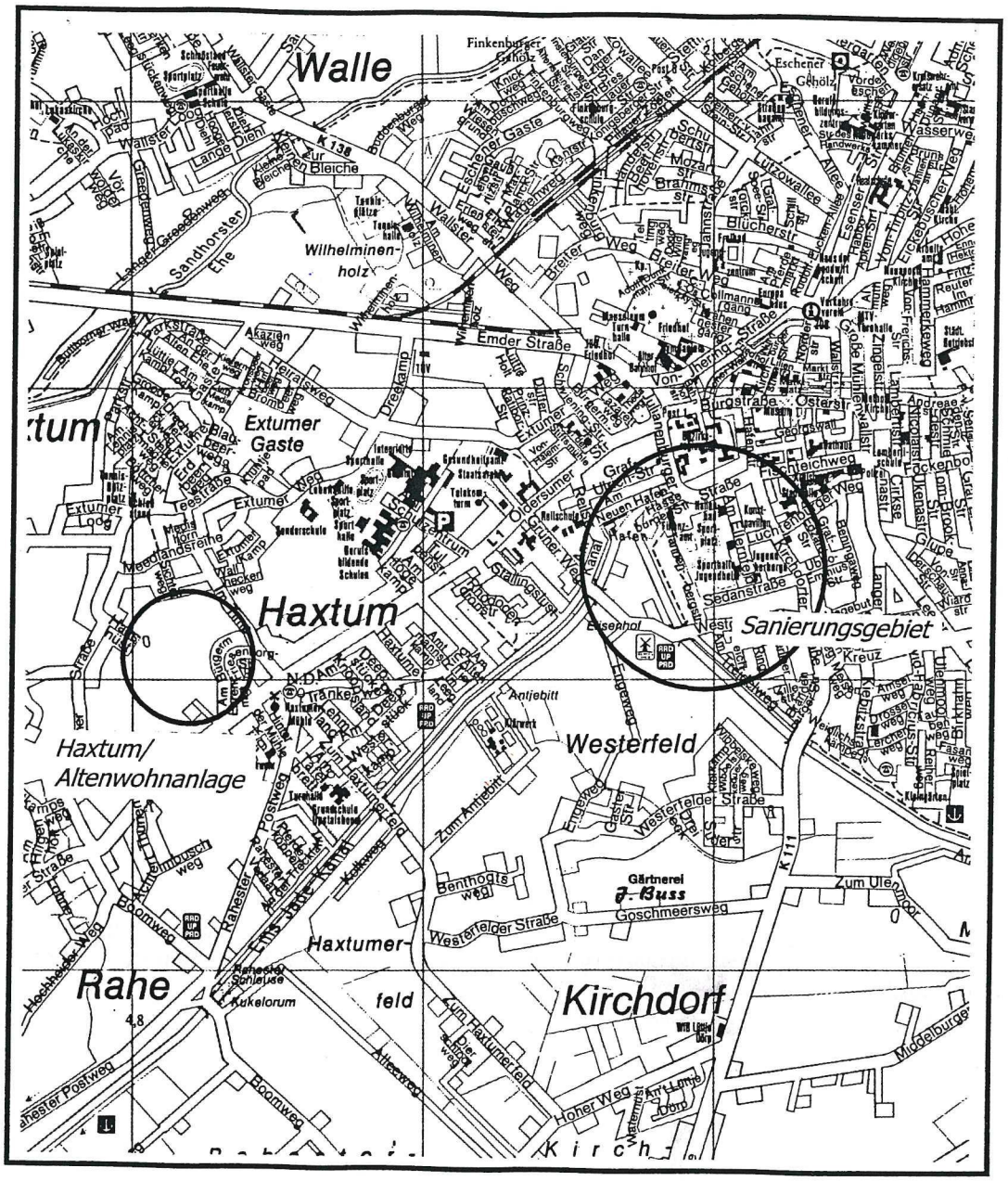
Stadt Aurich (Ostfriesland)

Übersichtskarte

3. Änderung Flächennutzungsplan
„Haxtum / Altenwohnanlage“



Übersichtsplan
M : 1:25 000

Erstellung: Stadt Aurich – Abt. Planung

Entwurfsverfasser:	Friedrich Mumm
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:	Thomas Wulle
Verfahrensabwicklung:	Ute Pieper
CAD – Bearbeitung:	Ramon Chilla
Textverarbeitung:	Anita Ahrens

Hat vorgelegen
Aurich/~~Norden~~, 23.03.06
Landkreis Aurich
Der Landrat
Im Auftrage

Stadt Aurich
Az.: 51.25.11.03

Erläuterungsbericht

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Kernstadt Aurich und des Ortsteiles Haxtum

1. Inhalt und örtliche Lage der Flächennutzungsplanänderung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung von Wohnbauflächen (Altenwohnungen) im Ortsteil Haxtum sowie die Aufhebung des Sanierungsgebietes Aurich II, Ellernfeld/Hafen im Kernstadtbereich Aurichs zum Inhalt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderungen

2.1 Sanierungsgebiet Aurich II

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes umfaßt einen Teil des südwestlichen Kernstadtbereichs. Er wird eingegrenzt im Süden durch die Sedanstraße, Tannenbergstraße, im Westen durch den Westgaster Weg, einem Teil des Ringschlootes Rahe, im Norden durch die Straße Am Neuen Hafen und die Julianenburger Straße sowie durch die Kirchdorfer Straße im Osten.
Das Sanierungsgebiet umfaßt eine Fläche von 27,54 ha.

2.2 Wohnbauflächen (Altenwohnungen) im Ortsteil Haxtum

Die Altenwohnanlage liegt am nordwestlichen Rand des Ortskerns von Haxtum, am westlichen Rand des Innenstadtbereichs Aurich.
Sie wird im Norden abgegrenzt durch den Haxtumer Schloot und im Osten durch eine Parkplatzanlage der dort ansässigen Altenwohnanlage. Diese bilden zusammen mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden die Grenze des Geltungsbereiches. Im Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich des Plangebietes an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Haxtum umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha.

3. Veranlassung, Ziel und Begründung der Planänderung

3.1 Sanierungsgebiet Aurich II

Mit dem Datum der Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung, dem 20.12.2002, ist die Sanierung Aurich II rechtsgültig abgeschlossen. Demzufolge ist die Darstellung des Sanierungsgebietes im gültigen Flächennutzungsplan zu streichen.

3.2 Wohnbauflächen Haxtum

Der Betreiber der im Ortsteil vorhandenen Altenwohnanlage beabsichtigt, ca. 25 - 30 Altenwohnungen in westlicher Angliederung der Altenwohnanlage zu errichten. Hierzu wird es planungsrechtlich erforderlich, ca. 0,75 ha bisherige landwirtschaftliche Flächen als Wohnbau- und Regenrückhalteflächen zu überplanen.
Die Planänderung wird begründet mit der anhaltenden Nachfrage nach Altenwohnungen mit angegliederten Betreuungs- und Versorgungsmöglichkeiten in Aurich.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesraumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich der Wohnbauflächen Haxtum enthält das Landesraumordnungsprogramm nicht.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist die Stadt Aurich ebenfalls als Mittelzentrum ausgewiesen. Konkrete Vorgaben für den Geltungsbereich der Wohnbauflächen Haxtum enthält auch das Regionale Raumordnungsprogramm nicht.

Die Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Planungsvorgaben aus der Landesplanung und Raumordnung.

5. Städtebauliche Situation und geplante Entwicklung

Die Altenwohnanlage befindet sich innerhalb eines Grüngürtels, der die bebauten Bereiche der Ortsteile Haxtum und Extum überwiegend voneinander trennt. Die für die westliche Erweiterung der Altenwohnanlage benötigten Flächen wurden bislang weidewirtschaftlich genutzt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Umnutzung der Flächen nicht zu erwarten.

Eine Beeinflussung des vorhandenen Grüngürtels ist gegeben. Diese Beeinflussung wird aber nicht durch die bauliche Erweiterung der Altenwohnanlage hervorgerufen, sondern ist bereits durch den Bau der bestehenden Altenwohnanlage eingetreten.

Ein langfristiger oder dauerhafter Bestand des Grüngürtels läßt sich weder vom Natur- und Landschaftsschutz noch vom Ortsbild her ableiten. Bei den Flächen des Grüngürtels handelt es sich im wesentlichen um intensiv weidewirtschaftlich genutzte Flächen ohne besonderes Naturpotential. Darüber hinaus endet der Grüngürtel eher zufällig an den Gebäudekomplexen der Berufsbildenden Schulen, der IGS Aurich-West sowie weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen und führt nicht bis in den Bereich der Kernstadt, sodaß ein Klimaausgleichs- oder eine Gliederungsfunktion nur lokal bestehen. Als besonderer Landschaftsbestandteil ist allerdings das Wallheckennetz mit mittlerer bis geringer Dichte zu nennen, das durch die Anordnung der Bauflächen jedoch nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

Der bisherige Erhalt des stadtnahen Grüngürtels ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß diese Flächen i. w. von einem ortsansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb als hofnahe Flächen genutzt werden. Sobald diese Flächen landwirtschaftlich nicht mehr benötigt werden, werden sie voraussichtlich in die stadtnahe Wohnbauflächenentwicklung Aurichs einbezogen. Die geplante Altenwohnanlage könnte dann langfristig den Abschluß der Bebauung des westlichen Innenstadtbereiches bilden. Dadurch ließe sich langfristig eine durch Freiflächen gebildete Trennung der bereits teilweise zusammengewachsenen Innenstadtortsteile Haxtum und Extum vom in Haufendorf-Form bebauten Ortskern des Ortsteils Rahe erreichen.

Mit einer zukünftigen Einbeziehung des Grüngürtels in die langfristige bauliche Entwicklung Aurichs läßt sich eine städtebaulich sinnvolle und attraktive stadtnahe Weiterentwicklung der Wohnbebauung des Mittelzentrums Aurich planen und eine Zersiedlung des Stadtgebiets vorbeugen.

Die dem gültigen Flächennutzungsplan zugrundeliegende Wohnraumbedarfsermittlung wird durch das geplante Vorhaben nicht betroffen. Ein ca. 0,5 ha großer Teil der geplanten gemischten Baufläche der Altenwohnanlage wurde für Erholungszwecke und zur Freizeitgestaltung für die Bewohner der Altenwohnanlage als private Parkanlage mit Wasserfläche angelegt. Diese Fläche wird dementsprechend in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Grünanlage/Parkanlage dargestellt. Eine etwa gleich große, bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellter Bereich wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Zusätzlich ca. 0,75 ha Flächen, die bisher als gemischte Baufläche dargestellt sind, werden zu Wohnbauflächen umgeplant. Mit dieser Änderung der Nutzungsart wird die sich vor Ort realisierte Bauentwicklung aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt. In dem genannten Bereich wurden zwischenzeitlich Altenwohnungen errichtet.

6. Belange der Verkehrserschließung

Die Altenwohnanlage wird an eine vorhandene Gemeindestraße angeschlossen. Flächennutzungsplanrelevante Planungsänderungen am Gemeindestraßennetz werden nicht erforderlich.

7. Natur und Landschaft

7.1 Sanierungsgebiet Kernstadt

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die Herausnahme des Sanierungsgebietes Aurich II im Bereich der Kernstadt nicht erwartet.

7.2 Altenwohnungen Haxtum

Es sind z.T. dauerhafte erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild mit Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten. Sie entstehen im Bereich der 0,5 ha auf bisherigen Ackerflächen geplanten zusätzlichen Wohnbauflächen für Altenwohnungen am Westrand. Für weitere 0,2 ha hier angeordnete Regenrückhalteflächen wird durch naturnahe Gestaltung ein Ausgleich auf der Fläche angestrebt.

Die von Mischgebiet in Grünfläche Parkanlage geänderten Flächen am Ostrand mit 0,5 ha Größe können nicht zum Ausgleich herangezogen werden, da die Parkanlage bereits vor Beginn der Planung zur 3. Änderung Bestand hatte. Die Überplanung als Mischgebiet wurde im Flächennutzungsplan 2000-2010 auch nicht als Eingriff berücksichtigt, da konkrete Bauabsichten nicht bestanden und der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 237 hier bereits eine private Grünfläche festgesetzt hatte.

Durch die Änderung von 0,75 ha Mischgebiet in Wohnbauflächen im zentralen Bereich werden keine erheblichen Eingriffe entstehen, da nach wie vor eine Bebauung mit Altenwohnungen in aufgelockerter Form auf bisherigen Ackerflächen geplant ist und die Bebauung im Flächennutzungsplan 2000-2010 bereits als Eingriff berücksichtigt wurde.

Der Boden wird am Ostrand von eiszeitlichen Geschiebesanden gebildet. Daraus hat sich ein nährstoffarmer Podsolboden gebildet. Es sind hier frische, grundwasserbeeinflußte Sandböden anzunehmen. Der Bereich besitzt die potentielle natürliche Vegetation eines Stieleichen-Birkenwaldes im Naturraum der Auricher Geest. Es ist im Osten eine Altenwohnanlage mit Stellplätzen mit angrenzender, intensiv gepflegter Parkanlage mit größeren Stieleichen-Hochstämmen als ehemalige Wallhecken-Überhälter vorhanden. Im Westen sind noch landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Entlang der Nordgrenze des Änderungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Haxtumer Schloot des Entwässerungsverbandes Emden (Nährstoffreicher Graben mit feuchter Ruderalvegetation). Die Wallhecken am Ostrand und am Südrand sind überwiegend neu angelegt und weisen einen Strauchbestand aus überwiegend einheimischen Laubgehölzarten auf. Ansonsten sind am Gebietsrand gut strukturierte, ältere Baum-Strauch-Wallhecken mit Stieleichen-Überhältern vorhanden. Die Umgebung wird durch intensive Landwirtschaft geprägt.

Beim Eingriffsbereich selbst handelt es sich um einen Maisacker. Im Bereich sind keine Wallhecken oder sonstige wertvollere Strukturen vorhanden. In der Anlage 1 ist dazu eine Biotoptypenkartierung beigefügt. Auf faunistische und vegetationskundliche Kartierungen wurde wegen des geringen ökologischen Wertes verzichtet. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell BREUER des NLÖ.

Im Südosten grenzt die Dorflage Haxtum direkt und im Norden die Dorflage Extum in 100 m Entfernung an. Das Landschaftsbild ist durch großvolumige Baukörper und heterogene Wohnbebauung vorbelastet und nur noch von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die Lage an einem natürlichen Muldenbereich entlang des Haxtumer Schlootes als Gewässer II. Ordnung mit weiträumiger Grünlandnutzung und seiner Funktion als Grünzug zwischen den Ortslagen Haxtum und Extum besteht jedoch eine erhöhte Empfindlichkeit der Umgebung gegenüber landschaftsbilduntypischer Bebauung. Zur Vermeidung von weiträumigen Landschaftsbildbeeinträchtigungen werden die Baukörper der geplanten Altenwohnanlagen-Erweiterung durch breite, freiwachsende Strauchhecken sowie Wallhecken mit vorgelagerten Baumreihen intensiv eingegrünt. Ein Übersichtsplan ist dazu als Anlage 2 beigefügt.

Die folgende Bewertung in Hinblick auf die geplanten Nutzungsänderungen wird detailliert im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 254 behandelt. Zur Vermeidung werden die vorhandenen Wallhecken im Randbereich vollständig erhalten. Verbleibende erhebliche Eingriffsfolge ist nach der Flächenbilanzierung in der Anlage 3 eine zusätzliche Bodenversiegelung auf bis zu 0,22 ha mit entsprechenden vollständigen Verlusten des Grundwasserneubildungs-Potentiales.

Es sollen neben der Randeingrünung intern keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, um keine Konflikte zwischen Kompensation und Wohnnutzung zu schaffen, die die Funktion der Ausgleichsmaßnahmen einschränken. Zur weiteren Landschaftsbildgestaltung soll eine innere Durchgrünung über großkronige Laubbaum-Hochstämme erfolgen.
Die Eingriffskompensation kann im Rahmen des Flächenpools auf Eigentumsflächen der Stadt in den für Feuchtbiotope, die freie natürliche Entwicklung (Sukzession) und Feldgehölzanlagen geeigneten Ausgleichsflächen-Suchräumen Hohehan und Burgschloot in Middels und Wasserwerk in Egels extern erfolgen. Dort stehen auch ausreichend Flächen im Eigentum der Stadt zur Verfügung. Der Bedarf für das Schutzgut Wasser-Grundwasser liegt nach der Flächenbilanzierung unter Anrechnung der Randeingrünung mit 0,08 ha noch bei ca. 0,14 ha.

8. Belange der Wasserwirtschaft

8.1 Oberflächenentwässerung

Das Entwässerungsnetz des Entwässerungsverbandes Aurich ist größtenteils ausgelastet. Eine Erhöhung der Spitzendurchflußmengen ist nicht vertretbar. Eine aufgrund der Flächennutzungsplanänderung verursachte Erhöhung der Spitzenabflußmenge wird in einer Regenrückhalteanlage zwischengespeichert und unter Zugrundelegung der bisherigen Abflußmenge aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gedrosselt abgegeben. Näheres ist in einem zu erstellenden Oberflächenentwässerungsentwurf zu regeln. Dieser wird im Zuge der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes erstellt.

Im Vorgriff auf diesen Oberflächenentwässerungsentwurf wird die Lage der geplanten Regenrückhalteanlage im Plansatz des Flächennutzungsplanes dargestellt.

8.2 Abwasser

Die geplanten Bauflächen werden an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Aurich angeschlossen. Über dieses Kanalnetz werden die Abwässer zur Zentralkläranlage im Ortsteil Haxtum geleitet, dort aufbereitet und gereinigt in den Vorfluter Ems-Jade-Kanal abgegeben.

8.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch sonstigem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wasserwirtschaft.

9. Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie der allgemeinen rückläufigen Entwicklung der Landwirtschaft in siedlungsnahen Bereichen der Innenstadtlage wird nicht von größeren Beeinflussungen der Landwirtschaft durch die Flächennutzungsplanänderung ausgegangen.

Der Planbereich liegt außerhalb von Immissionsradien vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe, so daß keine Beeinträchtigungen der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener

landwirtschaftlicher Betriebe durch die geplante Wohnbebauung bzw. der geplanten Wohnbebauung durch Geruchsimmissionen zu befürchten sind.

Die dem Plangebiet nächstgelegene landwirtschaftliche Haupterwerbsstelle befindet sich an der Gemeindestraße Im Timp Nr. 26. Die Hofstelle liegt in einem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich und ist über diese Festsetzung im Bestand planungsrechtlich gesichert.

10. Verfahrensablauf

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung zum Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung ist durch parallele öffentliche Auslegung mit dem Vorentwurf des entsprechenden Bebauungsplanes Nr. 254 in der Zeit vom 11.04.2003 bis 06.05.2003 erfolgt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 25.08.2003 die Aufstellung und Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Altenwohnanlage Haxtum im gleichnamigen Ortsteil beschlossen.

Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 29.09.2003 bis 29.10.2003 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Den Feststellungsbeschluß zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Aurich am 12.05.2005 gefaßt.

Der Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Stadt Aurich am 12.05.2005 vorgelegen.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Rogalla

Stadt Aurich (Ostfriesland)

Aurich, den 06.01.2006

Bürgermeisterin

Stadt Aurich (Ostfriesland)