

# Begründung zur 50. Flächennutzungsplanänderung "Wohngebietsentwicklung westliches Stadtgebiet" der Stadt Aurich

---

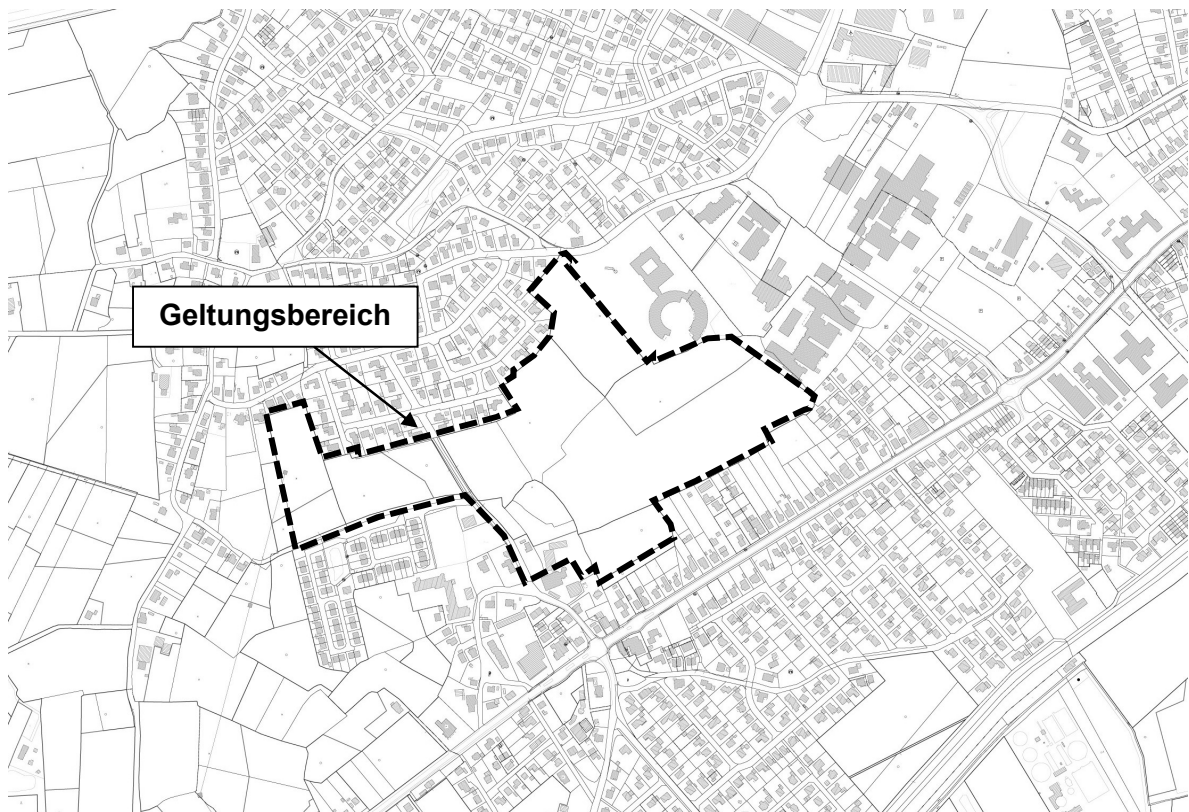


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich

*Bearbeitungsstand März 2021*

**Stadt Aurich**  
Bürgermeister - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



**BPW'** Stadtplanung

Die Begründung zur 50. Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 5 Abs. 5 BauGB 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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Planungsanlass und -ziele .....	6
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	7
1.3 Bestandssituation.....	8
1.4 Natur und Landschaft.....	9
<b>2 Planungsvorgaben</b> .....	<b>11</b>
<b>3 Städtebauliche Konzeption Im Timp</b> .....	<b>18</b>
<b>4 Inhalte der 50. Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>19</b>
4.1 Darstellungen und Änderungen.....	19
<b>5 Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
<b>6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>
<b>7 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>21</b>
7.1 Rechtsgrundlagen.....	21
7.2 Verfahrensablauf.....	21
<b>Anlagen</b> .....	<b>22</b>

- 1 Biotoptypenplan, Thalen Consult; Stand: Februar 2020
- 2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: Oktober 2019

## Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
EVE	Entwässerungsverband Emden
FNP	Flächennutzungsplan
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
ha	Hektar
LK	Landkreis
LROP	Landesraumordnungsprogramm
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NROG	Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RH	Reihenhaus
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
StVo	Straßenverkehrsordnung
WE	Wohneinheit
z.T.	zum Teil

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich .....	1
Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab Quelle: Stadt Aurich .....	8
Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab Quelle: Stadt Aurich .....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Gewässerplan des Entwässerungsverbandes Emden, ohne Maßstab Quelle: Stadt Aurich, Entwässerungsverband Emden .....	11
Abbildung 5: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab Quelle: LROP Niedersachsen .....	12
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2019, ohne Maßstab (B-Plan Nr. 333: Schwarze Umrandung) .....	14
Abbildung 7: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (50. FNP-Änderung: Schwarze Umrandung) .....	16

## Quellenverzeichnis (Gutachten und Untersuchungen)

Für die Begründung und den Umweltbericht wurden folgende Programme, Gutachten, Unterlagen und Berichte herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind:

- A Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- B Regionales Raumordnungsprogramm 2018 Landkreis Aurich
- C Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich
- D Flächennutzungsplan Stadt Aurich
- E Landschaftsprogramm
- F Landschaftsrahmenplan des LK Aurich

## Zusätzliche Hinweise

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Planunterlage            | Die Planunterlage basiert auf dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich.   |
| Abbildungen und Grafiken | Die in der Begründung und im Anhang dargestellten Abbildungen und Grafiken basieren auf Auszügen der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.<br><br>Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.<br><br>Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens |

und von Standardpräsentationen sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften;
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020).

Gender-  
Disclaimer

In dieser Begründung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

## Begründung

### 1 Grundlagen der Planung

#### 1.1 Planungsanlass und -ziele

**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) vor. Die NBank-Studie wurde auf der Grundlage der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 des Landes Niedersachsen (Basisjahr 2017) erstellt. Für die Stadt Aurich sind darin steigende Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 in den kommenden Jahren prognostiziert. Auf Grundlage der ausgewerteten Statistik ergibt sich die Abschätzung, dass sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von 1.615 Wohnungen gegenüber 2017 ergibt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung des Angebots an Wohnbauflächen, um einen Teil dieses Bedarfs zu decken.

Die Stadt Aurich erstellt derzeit ein Siedlungsentwicklungskonzept, das Aussagen zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung trifft. Diese soll vor allem auf den zentralen Siedlungsbereich konzentriert werden. Für die räumliche Verteilung wurden konkrete Flächen bewertet, die mittelfristig entwickelt werden sollen. Die im zentralen Siedlungsbereich liegende Fläche „Im Timp“ gehört zu mittelfristig zu realisierenden Wohnbaugebieten.

Im Südwesten der Stadt liegt eine der letzten großen innerstädtischen und zentral gelegenen Flächen der Stadt. Das Areal wird zurzeit zu großen Teilen als Weide- und Wiesenfläche sowie für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Stadt beabsichtigt für diese Flächen die langfristige Entwicklung eines zeitgemäßen Wohngebietes. Ziele sind eine dem Ort angemessene bauliche Dichte, eine erfahrbare räumliche Abgrenzung der beiden Ortsteile Extum und Haxtum, sowie ein maßvoller Übergang zur gewachsenen Siedlungs- und Ortsstruktur.

In seiner Sitzung am 15.07.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich den Aufstellungsbeschluss für die 50. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung) mit der Bezeichnung "Wohngebietsentwicklung westliches Stadtgebiet" gefasst. In Verbindung mit den beiden Bebauungsplänen Nr. 333 „Östlich im Timp“ und Nr. 367 „Westlich im Timp“, deren Aufstellungsbeschlüsse im Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich am 15.12.2016 gefasst wurden, soll damit das westliche Stadtgebiet weiterentwickelt werden.

Die geplanten Bebauungspläne, die die Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet planungsrechtlich regeln sollen, können nicht aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher soll der Flächennutzungsplan parallel zu den beiden Bebauungsplanverfahren geändert werden. Als Grundlage für die wohnbauliche Entwicklung dient ein städtebaulicher Entwurf, der im Vorfeld der Bauleitplanung erstellt wurde.

Der Flächennutzungsplan in der geltenden Fassung vom Oktober 2019 stellt für die Geltungsbereiche der beiden vorgenannten Bebauungspläne vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Plangebiet finden sich zudem die Darstellungen eines Verbandsgewässers, einer unterirdischen Versorgungsleitung (Gas) sowie einer Richtfunkstrecke.

**Planungsziele** Zur Entwicklung des westlichen Stadtgebietes 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.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

**Lage** Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Auricher Innenstadt und des Auricher Schulzentrums. Im Norden grenzen die Einfamilienhausgebiete an. Südlich befinden sich Wohngebäude und z. T. gewerblich genutzte Gebäude, südwestlich die Seniorenresidenz "Knoop's Huus" sowie eingeschossige, barrierefreie Reihenhäuser. Im Westen grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen, Wohnhäuser und die dahinterliegende freie Wallheckenlandschaft an.

Durch das Gebiet verläuft die Grenze der beiden Ortsteile Haxtum und Ex-tum, insgesamt liegt das Plangebiet zu größten Teilen im Ortsteil Haxtum.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 18,21 ha.

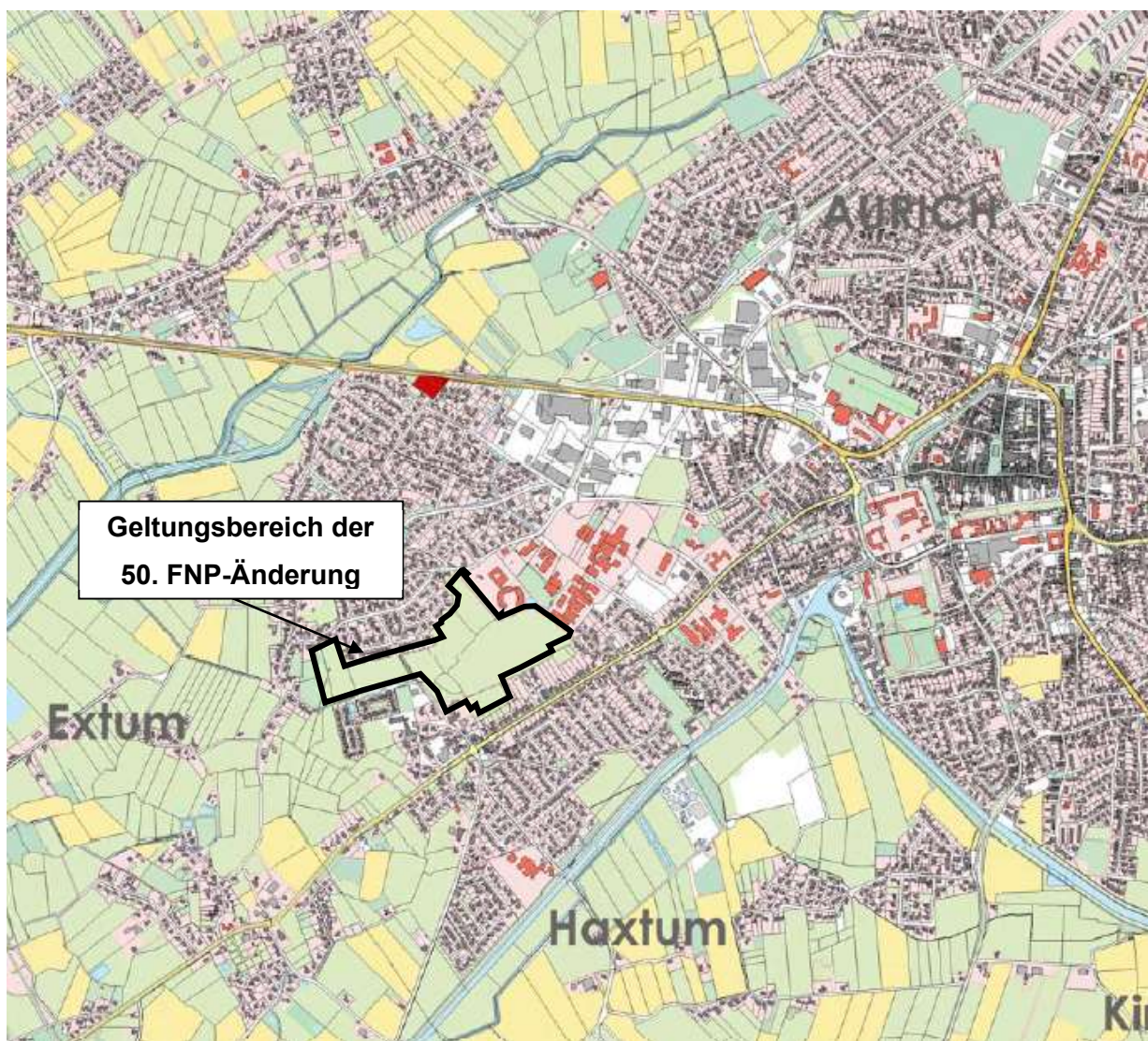


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab  
Quelle: Stadt Aurich

### 1.3 Bestandssituation

#### Bestand

Das Kerngebiet des Plangebietes wird zurzeit zum größten Teil als Weidefläche sowie für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. 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 bestehende 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 vornehmlich aus mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Erdwällen sowie mit parallel dazu verlaufenden Bächen.



Entlang der Nordöstlichen Plangebietsgrenze fließt der Wassergraben Haxtumer Schloot in Richtung Süden. Dieser verläuft entlang der Grenze zum Schulzentrum in Richtung Westen.



Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab  
Quelle: Stadt Aurich

#### 1.4 Natur und Landschaft

- Naturraum** Das Plangebiet gehört naturräumlich der Ostfriesisch-Oldenburgischer Geest an, dabei untergeordnet der Auricher Geest.
- Flora und Fauna** 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, Gehölzfreie Wallhecken, Wallhecken mit standortfremden Gehölzen sowie Strukturen mit neu angelegten Wällen. Entlang dieser Wallhecken liegen zu größten Teilen parallel verlaufende Bäche. Zur genauen Übersicht der vorliegenden Flächen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (vgl. Anlage: Biotoptypenkartierung, Thalen Consult; Stand: Februar 2020).
- In den Wallhecken wachsen ältere Bäume, in denen potenziell Fledermausquartiere vorhanden sein könnten. Außerdem stellt die Fläche ein potenziell

hochwertiges Nahrungshabitat, vor allem für Breitflügelfledermäuse, dar. In den angrenzenden Gebäuden können Fledermausquartiere verschiedener Arten ansässig sein. Die großzügig offenen Weidegrünflächen sind potentielle Brutstätten von Vögeln. Im Rahmen der Untersuchungen für die beiden Bebauungspläne 333 und 367 wird eine detaillierte Fledermaus- und Brutvogeluntersuchung für beide Geltungsbereiche durchgeführt.

#### Gewässer

Im Plangebiet befinden sich in verschiedenen Teilbereichen unterschiedliche Gewässerstrukturen.

Durch das Plangebiet verläuft der Haxtumer Schloot, der wasserrechtlich einem Gewässer II. Ordnung entspricht. Der Graben befindet sich in der Unterhaltung des Entwässerungsverbandes Emden (EVE). Der Haxtumer Schloot (Gew. II. Ordnung Nr. 138) beginnt südlich des Löschwasserteiches der Förderschule (Schulzentrum) und führt entlang der Grenze zum Schulzentrum weiter in Richtung Westen (vgl. nachfolgende Abbildung 4, Verlauf des Haxtumer Schloots). Der Schloot befindet sich zum Teil im Besitz des EVE. Die Unterhaltungspflicht liegt damit beim Entwässerungsverband. Satzungsgemäß ist damit ein Räumstreifen von 10 m beidseitig des Gewässers freizuhalten.

Vornehmlich entlang der Wallhecken verlaufen weitere Bäche. Diese wurden im Verfahrensablauf eingemessen und werden in der städtebaulichen Konzeption, die den beiden Bebauungsplänen Nr. 333 und Nr. 367 sowie der 50. FNP-Änderung als Grundzüge der Planungen zugrunde liegen, zu größten Teilen erhalten.

Im Norden des Gebietes (vgl. Abbildung 3, blauer Kreis) befindet sich ein naturnahes und nährstoffreiches Stillgewässer. Dieses Gewässer wird im städtebaulichen Entwurf ebenfalls berücksichtigt und Abstandsflächen zu angrenzend geplanten privaten Grundstücken sind eingeplant.

#### Topografie

Das Gelände fällt leicht topografisch von Nordosten nach Westen in Richtung der Straße Im Timp ab.

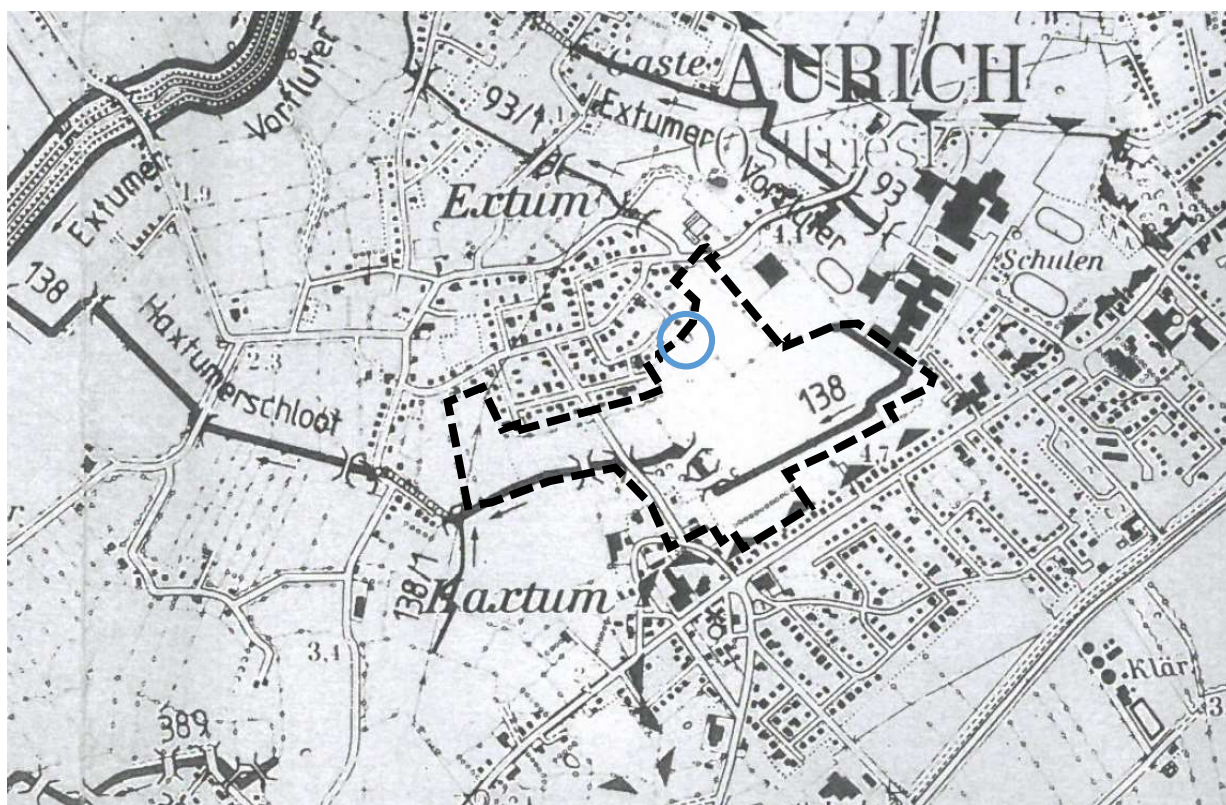


Abbildung 4: Auszug aus dem Gewässerplan des Entwässerungsverbandes Emden, ohne Maßstab  
Quelle: Stadt Aurich, Entwässerungsverband Emden

## 2 Planungsvorgaben

Ziele, Grundsätze  
und sonstige  
Erfordernisse der  
Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind als Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind ebenso wie die in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Landesraum-  
ordnungspro-  
gramm (LROP)  
Niedersachsen  
2017

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist in seiner Gesamtkonzeption die Basis für eine tragfähige Entwicklung des Landes und Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP). Es enthält die Ziele und Grundsätze für die zukünftige Raumentwicklung des Landes Niedersachsen. Seit seiner ersten Aufstellung im Jahr 1994 wurde es mehrfach aktualisiert, zuletzt am 26. September 2017 im vereinfachten Änderungsverfahren angepasst und als LROP 2017 neu bekannt gegeben.

Die in der Küstenzone liegende Stadt Aurich wird im LROP als Mittelzentrum aufgeführt. In den mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden. Die Funktionsinfrastruktur sollte dementsprechend den Zweck der Deckung des alltäglichen Bedarfs für ihre Bewohner und der Bewohner des unmittelbaren Umlands erfüllen. Durch Aurich queren Hauptverkehrsstra-

ßen (rot), mit dem Ems-Jade-Kanal eine Fläche mit Vorranggebiet Schifffahrt (blau) sowie eine nach Westen verlaufende Kabeltrasse für die Netz-anbindung (lila) (vgl. Abbildung 5).

Im weiteren Umkreis von Aurich befinden sich nördlich und südlich in rd. 5 km Entfernung Flächen für die Trinkwassergewinnung sowie eine im Norden liegende Fläche für die Rohstoffgewinnung. Nördlich von Aurich verläuft von Südwest nach Nordost ein linienförmiger Biotopverbund und verbindet im Umkreis von Aurich liegende Biotopverbunde und Natura 2000-Gebiete.

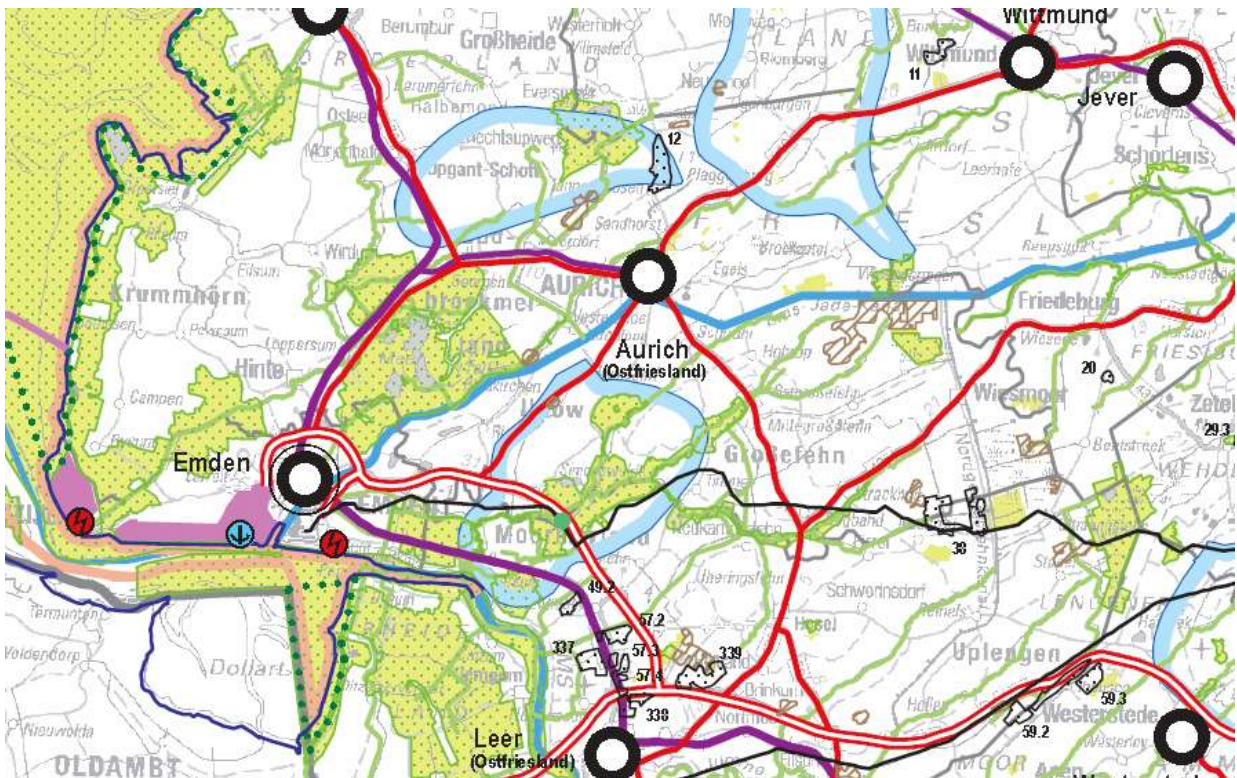


Abbildung 5: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab  
Quelle: LROP Niedersachsen

Weiterführend heißt es im LROP einleitend, dass in Niedersachsen und seinen Teilräumen eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen geschaffen werden sollen. Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen dabei zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Hierbei sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und verbessert werden, die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Insgesamt sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern, die Umweltbedingungen zu verbessern, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden werden, die Folgen für das Klima berücksichtigt, die Möglichkeiten zur Anpassun-

gen von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen sowie zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen berücksichtigt werden.

Für den Teilraum der Küstenzone Nordsee bedeutet dies, dass bei der Entwicklung des Siedlungsraums die nachfolgenden Grundsätze aus dem LROP zu berücksichtigen sind:

- In der Küstenzone soll eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden.
- In der Küstenzone soll eine thematisch wie geografisch umfassende Betrachtungsweise erfolgen und alle berührten Belange sollen integriert werden.
- In die Planungs- und Entwicklungsprozesse sollen alle betroffenen Bereiche, Gruppen und Akteure sowie maßgeblichen lokalen, regionalen und nationalen Verwaltungsstellen einbezogen werden.
- Planungen und Maßnahmen sollen reversibel und anpassungsfähig sein, um der Dynamik, der Veränderbarkeit und einem späteren Kenntniszustand Rechnung tragen können. Wirkungskontrollen sollen die Planungs- und Entscheidungsprozesse unterstützen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 - Landkreis Aurich (LK)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten.

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze wird im RROP 2018 eine nachhaltige Raumentwicklung formuliert. Dies beinhaltet, die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum dauerhaft in Einklang zu bringen.

Der Landkreis Aurich (LK) wird, trotz seiner Einordnung als Regionstyp „verstädtere Räume mittlerer Dichte ohne große Oberzentren“ des BBSR, als ländlicher Raum wahrgenommen, der in hohem Maße von seiner naturräumlichen Ausstattung und der damit verbundenen kulturellen und landschaftlichen Identität profitiert. Daher ist für den LK eine Entwicklung erforderlich, die den Bedürfnissen der heutigen Generationen entspricht, ohne die Lebensgrundlagen künftiger Generationen außer Acht zu lassen. In der „Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen“ ist dies als „Umweltgerechter Wohlstand für Generationen“ formuliert und im Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im § 2 verbindlich festgehalten.

Die Stadt Aurich hat gemäß RROP die Funktion eines Mittelzentrums (grauer Kreis in der nachfolgenden Abbildung). Das Plangebiet ist gemäß

der Einordnung der Raum- und Siedlungsstrukturen im RROP als Teil des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Fläche) der Stadt Aurich sowie die das Plangebiet südlich begrenzende Oldersumer Straße als Hauptverkehrsstraße (rote Linie) dargestellt. Zentrale Siedlungsgebiete umfassen zentrale Wohnstandorte in Verbindung mit zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen.

Westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der B 210neu (Ortsumgehung Aurich), die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt (dicke rote Linie).

Westlich und nördlich entlang des Plangebietes verläuft eine Leitungstrasse (dünne rote Linie). Nordöstlich am Plangebiet verläuft, im Bereich des Schulzentrums, eine Rohrfernleitung für Gas (dünne schwarze Linie). Nördlich des Plangebietes, entlang der Bundesstraße 72 (fett gezeichnete rote Linie) liegt zudem ein Versorgungskern der Stadt Aurich (rot schraffierte Fläche).

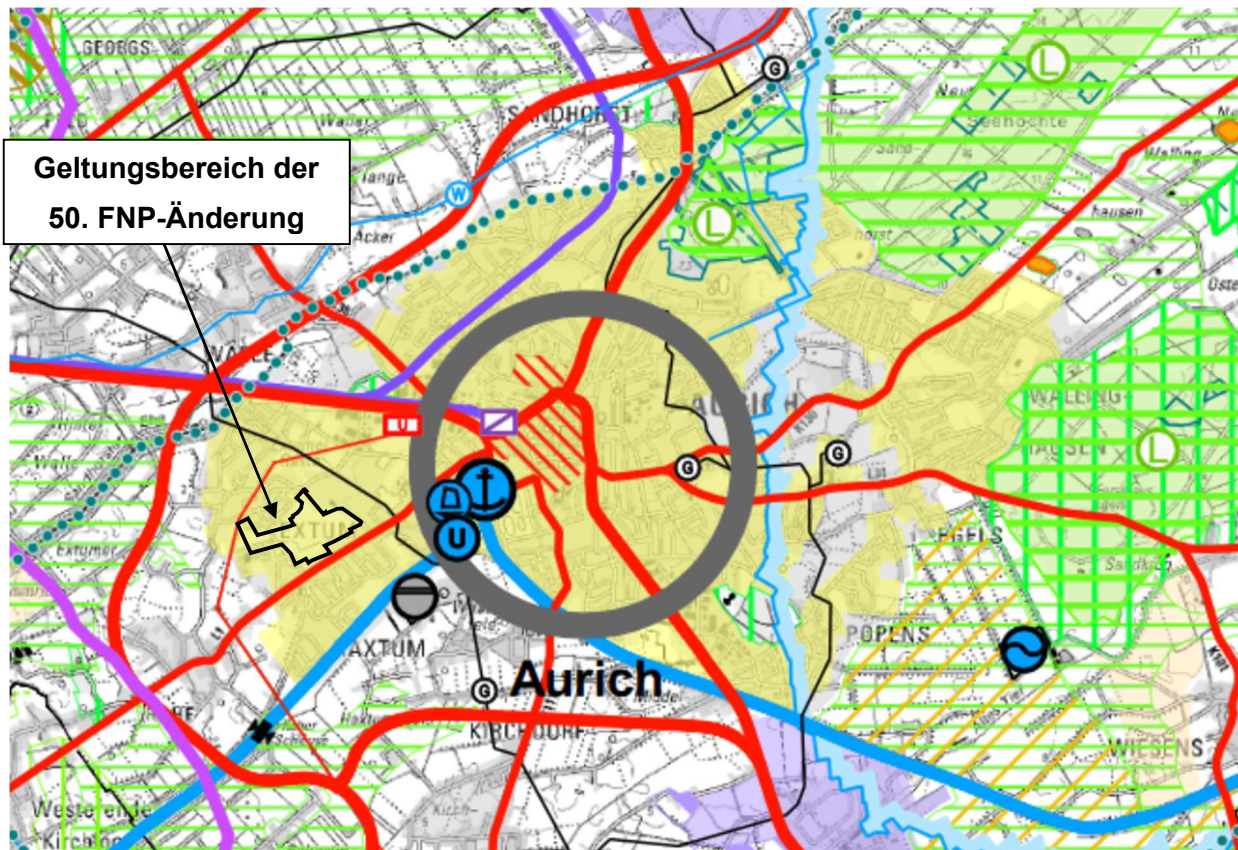


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2018, ohne Maßstab (50. FNP-Änderung: Schwarze Umrandung)

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Aurich ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte auszurichten. Aus diesen Gründen ist die angestrebte Wohngebietsentwicklung aus den Darstellungen des RROP

entwickelbar. Weiterführend sind bei der Siedlungsentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere

- der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum und Arbeitsstätten,
- sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der demografische Wandel,
- die Interessen künftiger Generationen,
- die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und
- die ökologischen Auswirkungen

zu berücksichtigen. Durch die Planung eines zeitgemäßen Wohngebietes mit unterschiedlichen Quartieren, die in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden können, der Ausweisung unterschiedlicher Gebäudetypen und -formen sowie der Berücksichtigung bestehender Landschaftselemente und Ortsteilgrenzen können die langfristigen Wohnraumbedarfe sowie die Ziele und Grundsätze des RROP des Landkreises Aurich berücksichtigt und erfüllt werden.

Landschaftsprogramm Niedersachsen

Das Plangebiet gehört naturräumlich der Ostfriesisch-Oldenburgischer Geest an, dabei untergeordnet der Auricher Geest, in der aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmoore, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Mooren sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Landschaftsrahmenplan (Entwurf) des LK Aurich (1996)

Der Landschaftsrahmenplan, in seiner Entwurfsfassung des Landkreises, kennzeichnet in seinen Bestandsaufnahmen das gesamte Gebiet als Wallheckengebiet; den im Süden angrenzenden Siedlungsbereich am „Im Timp“ als Haufensiedlung. Zudem wird der gesamte Waldbereich im Plangebiet als landschaftsprägendes Strukturelement dargestellt.

Flächennutzungsplan Aurich

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs stellt der FNP Flächen für die Landwirtschaft dar (Weißflächen). Weitergehend wird der Haxtumer Schloot, als Gewässer II. Ordnung dargestellt (Verbandsgewässer, blaue Linie). Im südlichen Bereich ist eine Richtfunkstrecke dargestellt. Diese führt zu einer Richtfunkanlage im Bereich des Knotenpunkts Oldersumer Straße/Johannes-Diekhoff-Straße. Zusätzlich findet sich im Bereich zum östlich angrenzenden Schulzentrum ein Teilstück einer unterirdischen Versorgungsleitung für Gas (schwarz umrandeter Kreis). Weiterhin werden im südlichen Randbereich Mischbauflächen dargestellt (braun).

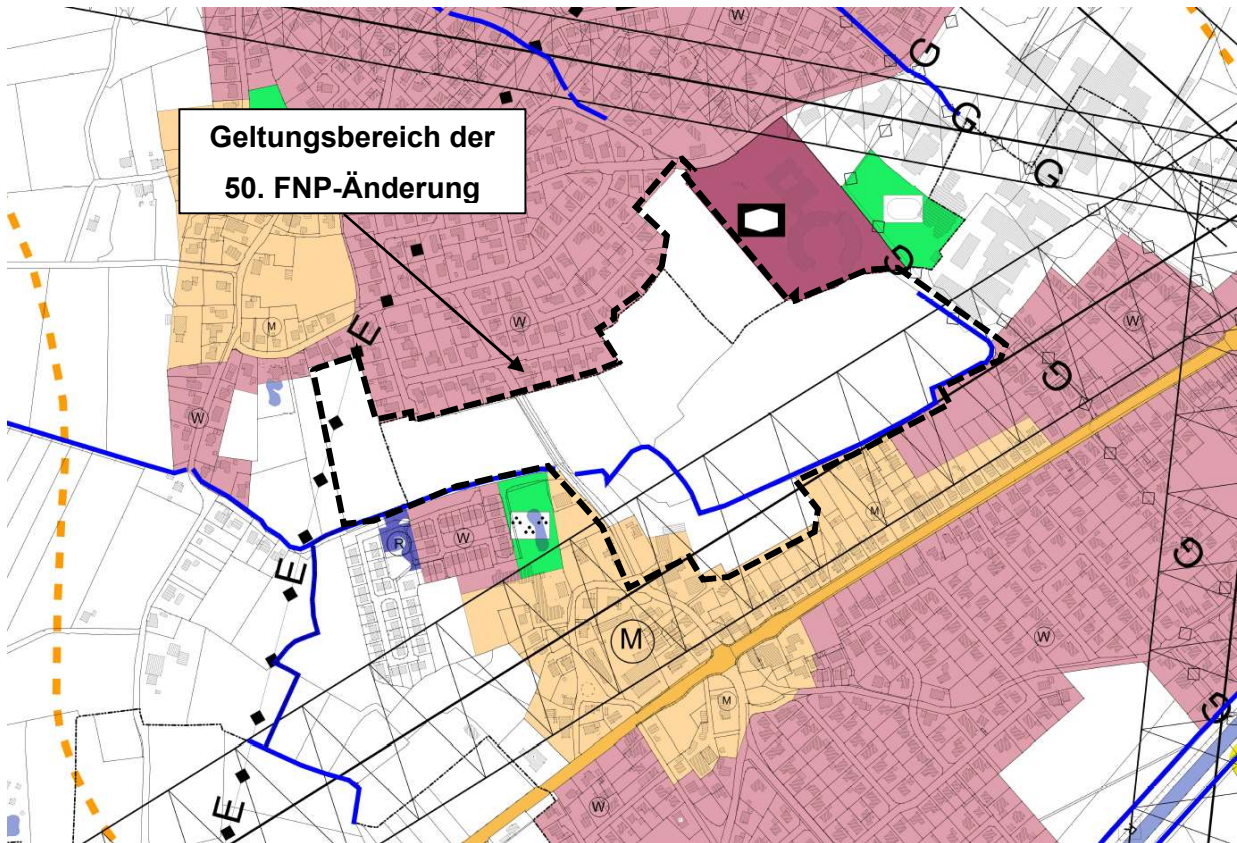


Abbildung 7: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (50. FNP-Änderung: Schwarze Umrandung)

**Bebauungsplan** Für das Plangebiet bestehen bisher keine Bebauungspläne. Die Bebauungspläne Nr. 333 „Östlich im Timp“ und Nr. 367 „Westlich im Timp“ werden parallel zur 50. FNP-Änderung aufgestellt.

**Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich** Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Aurich wurde 2016 erstellt und beschlossen. Im Jahr 2018 erfolgte eine Fortschreibung auf Basis einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

Die Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Aurich basiert auf der Auswertung von verfügbaren statistischen Daten, u. a. des Statistischen Landesamtes Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), der Stadt Aurich sowie auf statistischen Sonderauswertungen. Zudem wurde dem Konzept eine Ausarbeitung des Fachdienstes Planung der Stadt Aurich zum Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet Aurich aus dem Jahr 2015 zugrunde gelegt.

Ende 2014 lebten laut Landesamt für Statistik im Stadtgebiet 41.075 Einwohner. Die Jahre davor konnte die Stadt Aurich zwischen 2008 und 2010 – trotz Rezession und gegen den landesweiten Trend – einen leichten Bevölkerungsgewinn verzeichnen, seit 2011 stagnierte die Entwicklung allerdings bei rund 40.600 Einwohnern. Im Jahr 2014 war ein einmaliger starker Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dieser ist maßgeblich auf Zuzüge von Ausländern zurückzuführen.



Die stabile Einwohnerzahl der Stadt hat seine Ursache in einer positiven Wanderungsbilanz, die zum Teil durch deutliche Geburtendefizite (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) begleitet wurden. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes wurde dieser negative natürliche Saldo fast immer durch Wanderungsgewinne (Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen) ausgeglichen.

Die Analyse der einzelnen Altersgruppen zeigt, dass die Stadt Aurich von Bildungsabwanderung betroffen ist. Vor allem in der Gruppe der 18- bis 24-jährigen waren zwischen 2011 und 2013 deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Hingegen waren im gleichen Zeitraum in den Altersgruppen 25- bis 29-jährige (Berufsanfänger) und 30- bis 49-jährige, die in Verbindung mit der Altersgruppe der 0- bis 17-jährigen als Familien kategorisiert werden, Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen.

Laut Bevölkerungsprognosen der NBank wird die Einwohnerzahl in der Stadt Aurich bis ins Jahr 2035 um ca. 3.000 auf rund 37.700 sinken. Gleichzeitig wird die Altersgruppe der über 60-jährigen bis 2035 um gut 2.300 Personen anwachsen – jeder dritte Einwohner wird dann in der Stadt 2035 60 Jahre oder älter sein. Ebenfalls verschoben wird sich die Haushaltsstruktur. Bis 2035 wird sich diese deutlich zugunsten der kleinen Haushalte verschieben – 2035 werden dann die Ein-Personen-Haushalte fast die Hälfte aller Haushalte bilden.

Auch die Entwicklungen am Arbeitsmarkt werden sich in den kommenden Jahren verändern. Insgesamt zeichnet sich die Stadt Aurich durch einen überdurchschnittlich dynamischen Arbeitsmarkt aus. Der Anteil der Einpendler ist seit 2010 kontinuierlich gestiegen, fast 14.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen außerhalb des Stadtgebietes, die tagtäglich ins Stadtgebiet pendeln. Aufgrund weiterer Gewerbeflächenentwicklungen werden weitere Beschäftigungszuwächse von rd. 2.400 Arbeitsplätzen bis 2030 erwartet.

Die Anzahl der Wohngebäude steigt seit 2005 kontinuierlich an. Über 60% aller Wohneinheiten befinden sich in Einfamilienhäusern. Bei der Baufertigstellungen zeigt sich seit 2011 eine positive Entwicklung. Auch bei den fertiggestellten Wohnungen überwiegen die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – vor allem in 2013 und 2014 war jedoch ein deutlicher Zuwachs auch bei den MFH-Wohnungen zu erkennen.

Im Hinblick auf das Immobiliensegment steigen die Umsatzzahlen im gesamten Landkreis. Dabei gewinnt das Segment Eigentumswohnung leicht an Bedeutung, was u. a. auf eine steigende Nachfrage im städtischen Raum zurückzuführen ist. Diese Eigentumswohnungen werden insbesondere durch ältere Altersgruppen nachgefragt, die Nachfrage nach Baugrundstücken ist am größten bei jüngeren Altersgruppen; absolut überwiegt bei den Verkaufsfällen in allen Altersgruppen das Ein- und Zweifamilienhaus. Eine große Rolle für das zukünftig zu erwartende Wohnraumangebot spielt die hohe Zahl der Seniorenhaushalten, die in den kommenden Jahren weiterwachsen wird

Ein Teil des Wohnungsbedarfes wird in den kommenden Jahren durch Siedlungsentwicklungen gedeckt werden. Die Stadt hat hierbei die Möglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung die Anforderungen einer flexibleren Flächenausweisung zu steuern. Dabei sollen unterschiedliche Qualitäten hinsichtlich der Grundstücksgrößen, der Gebäudetypen, der Lagen, der Dichte etc. geschaffen werden. Bei der Siedlungsentwicklung sollte eine Ausweisung nur in geringen Flächenzusammenhängen erfolgen sowie möglichst in zentralen und integrierten Lagen.

Zur Umsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung im Sinne des Wohnraumversorgungskonzeptes sieht das gesamte städtebauliche Konzept eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere/Nachbarschaften mit flexiblen Baustrukturen vor. Für das Plangebiet sieht die Konzeption die Errichtung von altengerechten und barrierefreien Wohnhäusern und Wohnungen vor.

### 3 Städtebauliche Konzeption Im Timp

#### Städtebau

Die städtebauliche Konzeption, die den beiden B-Plänen Nr. 333 und Nr. 367 sowie der 50. FNP-Änderung zugrunde liegt, sieht die Entwicklung von Wohnquartieren vor, die durch einen zentralen Freiraum miteinander verbunden sind. Die freiraumplanerische Grundstruktur, an der sich die städtebauliche Entwicklung ausrichtet, orientiert sich an den bestehenden Wallhecken mit ihrem charakteristischen Altbäumen und den markanten Wasser- und Erdwallstrukturen. Diese geschützten Wallhecken sind charakteristisch für die ostfriesischen Wiesen- und Weideflächen und sind im gesamten Stadt- sowie im Landschaftsbild Ostfrieslands ortsbildprägend. Die einzelnen Quartiere nehmen diese Besonderheit der Wallhecken als verbindende aber auch als gliedernde Elemente mit auf. Hier tritt die kulturgeschichtliche Eigenschaft der Wallhecken, als ehemalige Flurstücks- und Flächentrennung wieder hervor und überträgt dieses Element in die heutige Zeit (vgl. Städtebauliche Konzeption, Anlage 2).

Die einzelnen Wohnquartiere sind in ihrer Dimensionierung und Anzahl der Wohneinheiten fast homogen und bieten jeweils eigene freiraumplanerische Besonderheiten. Beispielsweise befinden sich im Wasserquartier bestehende zentral verlaufende Wassergräben, die vor und hinter den Grundstücken verlaufen und als Naherholungsraum dienen.

Entlang der Wallheckenstrukturen sowie dem zentralen Grünzug sind ausreichend große dimensionierte Fuß- und Radwege konzipiert. Diese verbinden die einzelnen Quartiere und stellen Verbindungen zu benachbarten Wohngebieten her. Diese ermöglichen die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Schulzentrums, der Nahversorgung sowie des westlich angrenzenden Landschaftsraums.

#### Freiraum

Ein zentraler Grünzug, der sich von Westen nach Osten durch das Wohngebiet zieht, dient der Stadt Aurich zum einen als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den westlich gelegenen Landschaftsräumen und dem östlich gelegenen Schulzentrum. Des Weiteren bietet dieser öffentliche

	<p>Grünraum Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten für das gesamte Wohngebiet und kann neben Spiel- und Freizeitflächen auch Flächen zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen beinhalten.</p>
Erschließungsstruktur	<p>Die einzelnen Quartiere werden jeweils getrennt an das bestehende Straßennetz durch einzelne Ringstraßen angebunden. So wird die Verkehrsbelastung an den einzelnen Erschließungsstraßen minimiert sowie wohngebietsübergreifende Durchgangs- und Schleichverkehren vermieden.</p>
Entwässerung	<p>Ziel bei der Entwässerung ist es, einen möglichst großen Teil des Niederschlagswasser lokal zu versickern. So kann auch das städtische Kanalisationssystem entlastet werden. Aufgrund der Größe der geplanten Wohngebiete westlich und östlich der Straße Im Timp ist dazu die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Die örtliche topographische Höhenentwicklung, mit einem leichten Gefälle von Nordost nach West begünstigt eine Regenrückhaltung im Westen der Straße.</p> <p>Im Zuge der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption wurde dabei weiterführend ermittelt, dass der umliegende Bereich der westlich bestehenden Stromtrasse aufgrund seiner Topografie und seiner Lage am Stadtrand prädestiniert für die Errichtung von Regenrückhaltebecken ist.</p> <p>Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes, der verkehrstechnischen und der entwässerungstechnischen Grundlagen sowie der Bestandssituation wird zurzeit eine detaillierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung erarbeitet, deren Ergebnisse in den städtebaulichen Entwurf sowie in die einzelnen Bauleitplanverfahren einfließen.</p>

## 4 Inhalte der 50. Flächennutzungsplanänderung

### 4.1 Darstellungen und Änderungen

Wohnbaufläche (W)	<p>Für den überwiegenden Plangebietsbereich stellt die FNP-Änderung Wohnbauflächen dar. Diese leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption sowie der Zielsetzung zur Schaffung eines innenstadtnahen Wohngebietes ab. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen die neu geplanten Straßen, die Räumstreifen, die Kinderspielflächen, die unterschiedlichen Gewässer und Wallheckenstrukturen sowie der nach Westen verlaufende Grünzug zwischen Haxtum und Extum nicht gesondert dargestellt.</p> <p>Für die südlichen Bereiche des Geltungsbereiches werden vormalige Mischgebietsflächen durch die Darstellung von Wohnbauflächen ersetzt. Diese Änderungen in der bestehenden Darstellung betrifft dabei Teilbereiche des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Bauernhofs sowie rückwärtige Bereiche bestehender Wohngrundstücke an der Oldersumer Straße. Für diese Flächen sind in dem städtebaulichen Konzept Wohngrundstücke konzipiert. Die Bereiche des Bauernhofes sollen einer Nutzung zugeführt werden, die innerhalb eines Wohngebietes möglich sind.</p>
-------------------	--

Grünflächen (Parkanlage)	<p>Zur Sicherung der zentralen Parkanlage, die sich aus der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption entwickelt, soll dieser in der 50. FNP-Änderung als zentrale Grünfläche (Parkanlage) dargestellt werden. Innerhalb dieses zentralen Freiraums sind Wege, Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten für die Anwohnerinnen und Anwohner, Spielplatzflächen und Schulwege für Kinder sowie Grünraumvernetzungen für Tiere und Insekten angedacht.</p> <p>Im Zuge einer weiterführenden freiraumplanerischen Konzeption sowie einer detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung werden die einzelnen Bereiche und Flächen des zentralen Grünzuges näher betrachtet und geplant.</p>
Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken	<p>Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Fläche als Fläche für die Regenentwässerung dargestellt. In dieser ist die Errichtung von zwei Rückhaltebecken, zur Sammlung von Niederschlagswasser, geplant. Die Becken sollen in Richtung Osten / Wohngebiet naturnah und damit als grüner Siedlungsrand gestaltet werden. In Richtung Westen ist die Ausgestaltung als technisches Bauwerk geplant.</p> <p>Durch ein Abrücken von der Stromtrasse sind keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf die Abstände zu erwarten. Zudem wird durch die Zweiteilung der Regenrückhaltung in zwei Becken die Erschließung des im Geltungsbereich liegenden Strommastes gesichert. Weiterführende Aussagen und Informationen zur Stromtrasse und der geplanten Regenrückhaltebecken finden sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 367 „Westlich im Timp“.</p>
Verbandsgewässer: Haxtumer Schloot, Gewässer II. Ordnung	<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.</p> <p>Weiterführende Aussagen und Informationen zum Haxtumer Schloot und der Gewässerverlegung finden sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 333 „Östlich im Timp“.</p>
Weiterführende Regelungen	<p>Weiterführende Regelungen und detaillierte planungsrechtliche Festsetzungen werden in den parallel erarbeiteten B-Plänen Nr. 333 und Nr. 367 geregelt. Die 50. FNP-Änderung dient den beiden Bebauungsplänen Nr. 333 und Nr. 367 als vorbereitender Bauleitplan.</p>

## 5 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte der zu prüfenden Umweltbelange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und werden im Umweltbericht zur 50. FNP-Änderung dargestellt.

Die 50. FNP-Änderung trifft keine Regelungen, die über die in den Umweltberichte der parallel aufgestellten B-Pläne Nr. 333 „Östlich im Timp“ und Nr. 367 „Westlich im Timp“ dargestellten Umweltauswirkungen hinausgehen.

## 6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Fläche	Größe in ha
Wohnbaufläche	15,62 ha
Grünfläche	1,02 ha
Regenrückhaltebecken	1,57 ha
Summe (Geltungsbereich der 50. FNP-Änderung)	18,21

## 7 Verfahrensvermerke

### 7.1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
NBauO	Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)
PlanzVO	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung –PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

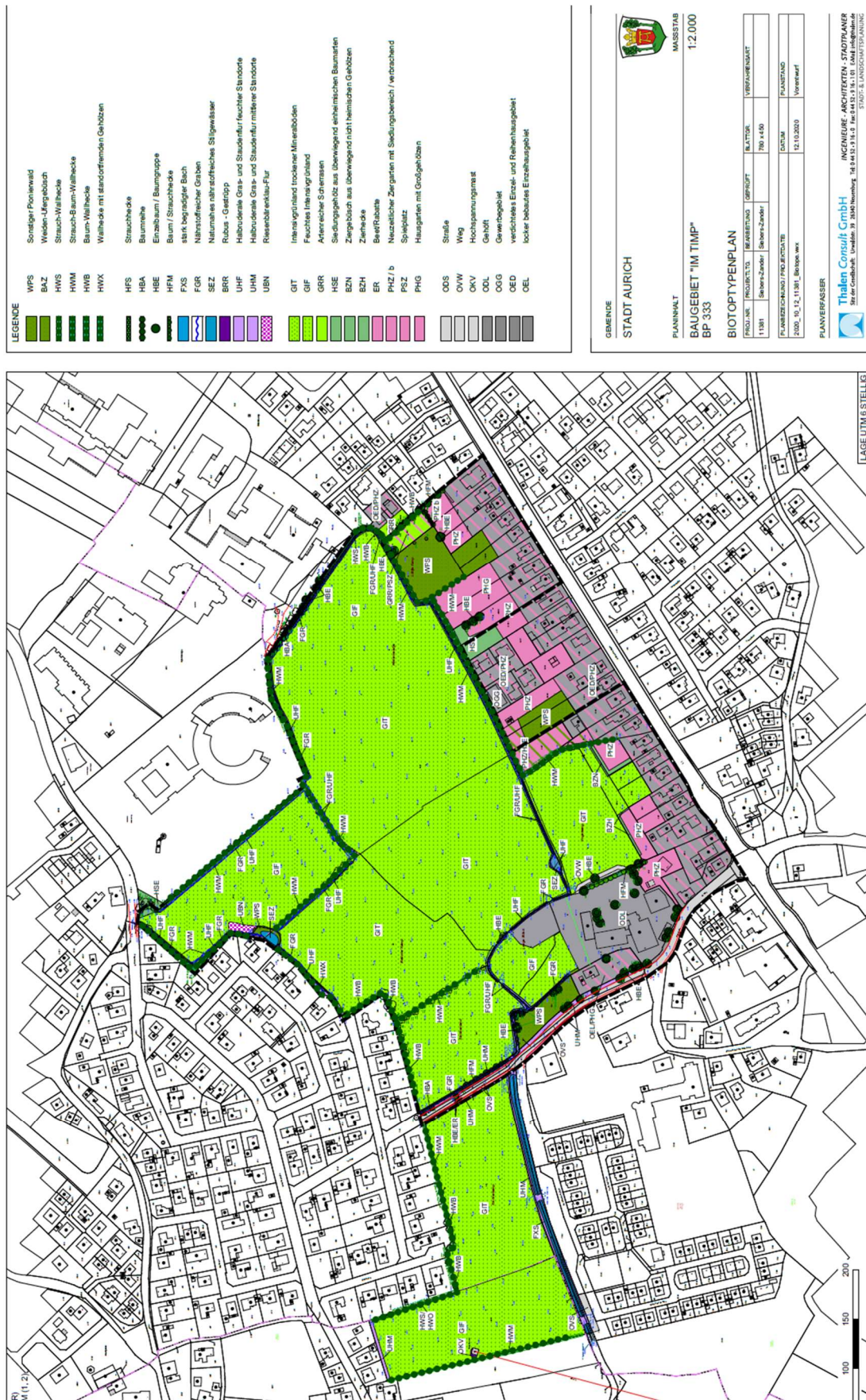
### 7.2 Verfahrensablauf

15.12.2016	Aufstellungsbeschluss
23.03.2020 10.04.2020	Unterrichtung der Öffentlichkeit od. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
05.01.2021 bis 19.02.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslegung und ggf. § 4a BauGB
22.04.2021	Feststellungsbeschluss

Aurich, den Der Bürgermeister .....

## Anlagen

- 1 Biotoptypenplan, Thalen Consult; Stand: Februar 2020
- 2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020



1 BioTypenplan, Thalén Consult; Stand: Februar 2020



2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020