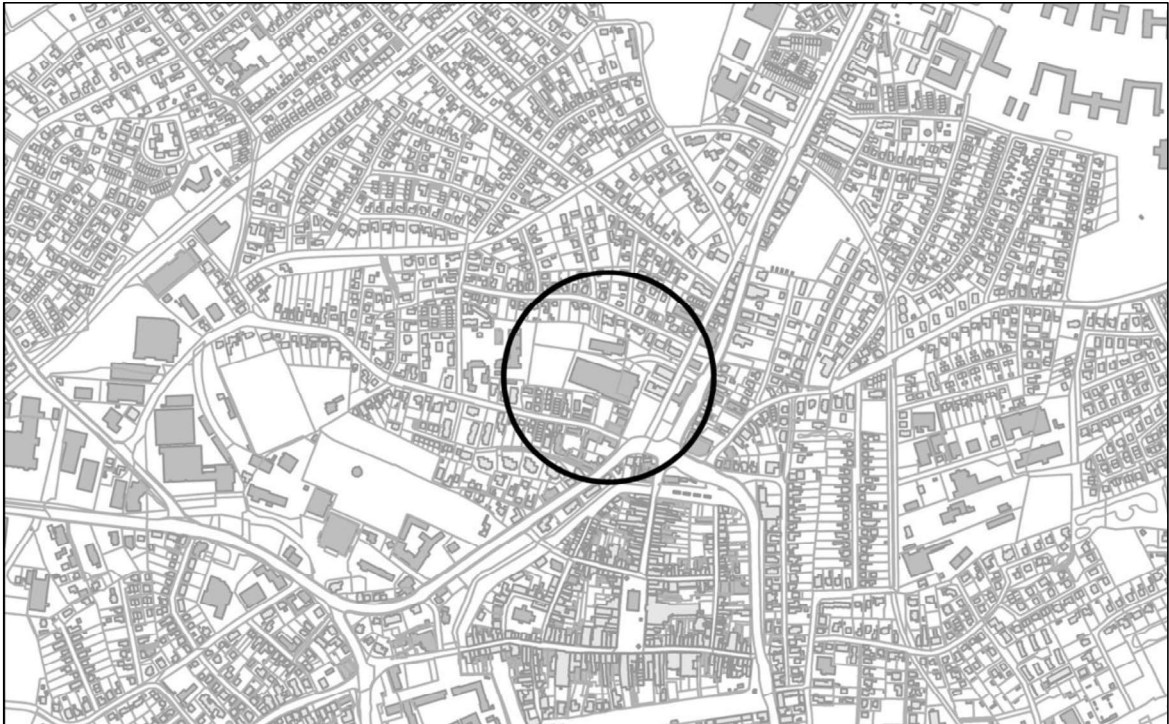


Begründung  
62. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Ortsteil Kernstadt der  
Stadt Aurich

*Beschlussfassung*



**Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000**

*Stand 15.05.2024*

**Stadt Aurich**  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 257 767 370

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1 Grundlagen der Planung .....	4
1.1 Allgemeine Hinweise .....	4
1.2 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.3 Abgrenzung des Änderungsbereichs .....	5
1.4 Rechtsgrundlage .....	5
2 Planungsvorgaben .....	5
2.1 Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP).....	5
2.2 Ziele des Regionalen-Raumordnungsprogramms (RROP).....	9
2.3 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	10
2.4 Landschaftsrahmenplan .....	11
3 Rahmenbedingungen und Bestand .....	11
3.1 Lage im Gemeindegebiet .....	11
3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	11
4 Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans .....	12
4.1 Bestehende und geplante Darstellung .....	12
4.2 Belange von Natur und Landschaft .....	13
4.3 Belange der Wasserwirtschaft .....	14
4.4 Belange der Archäologie .....	14
4.5 Belange des Immissionsschutzes .....	14
4.6 Belange des Bodenschutzes .....	15
5 Eingriffsregelung und Umweltprüfung .....	15
5.1 Umweltbelange .....	15
6 Infrastrukturerschließung, Ver- und Entsorgung .....	15
6.1 Straßenerschließung .....	15
6.2 Wasserversorgung .....	16
6.3 Strom- und Gasversorgung .....	16
6.4 Telekommunikation .....	16
6.5 Löschwasser .....	16
6.6 Schmutzwasserbeseitigung .....	16
6.7 Müllabfuhr .....	16
6.8 Oberflächenentwässerung .....	16
7 Verfahrensvermerke .....	17

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: AUSZUG SATZUNGSENTWURF RROP, 2018.....	9
ABBILDUNG 2: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT AURICH, 2011 .....	11
ABBILDUNG 3: AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT AURICH, 2011 UND ÄNDERUNG 2023 .....	12

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeine Hinweise

Mit Wirksamwerden der 62. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Änderungsbereich die Darstellungen der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes außer Kraft gesetzt.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt im Normalverfahren inklusive Umweltbericht. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird von der Gemeinde zeitgleich die Aufstellung des Bebauungsplans 350 "Am Pferdemarkt" betrieben. Der Änderungsbereich der 62. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans 350 "Am Pferdemarkt mit Ausnahme des nordöstlichen Teilbereichs der Rudolf-Eucken-Allee.

## 1.2 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die, durch die Stadt Aurich geplante, Revitalisierung des teilweise brachliegenden Einzelhandelsstandortes durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Bei dem Standort Pferdemarkt und dem ZVB Innenstadt handelt es sich gemäß Landkreis um eine einzelne städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP. Für die Stadt Aurich wurde im Jahr 2015 ein Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet erarbeitet. Dieses wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben. Im Einzelhandelskonzept wird unterschieden zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich (u.a. Auricher Altstadt) und dem Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich (Pferdemarkt). Beide Bereiche gelten jedoch als zentrale Versorgungsbereiche bzw. als Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Durch die Unterscheidung werden die Ansiedlungsregeln der Bereiche differiert und die KernInnenstadt als vorrangig zu entwickeln eingestuft.

Ansiedlungsinteressen sollten soweit möglich (Flächengröße/-verfügbarkeit) im ZVB Innenstadt realisiert werden. Das Angebot des Ergänzungsbereichs ZVB Innenstadt soll sich gemäß der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts vorrangig aus großflächigen Anbietern zusammensetzen, die aufgrund von unzureichenden Grundstücksgrößen im ZVB Innenstadt nicht untergebracht werden können.

Das geplante Fachmarktzentrum liegt innerhalb des Ergänzungsbereichs ZVB Innenstadt und dient der Stärkung der Nahversorgung für den nördlichen Innenstadtbereich sowie der Frequenzerhöhung für die Fußgängerzone Norderstraße.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 350 nicht vollständig aus den bestehenden Darstellungen entwickeln lassen, erfolgt die 62. Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge des Planverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Gegenstand

der FNP-Änderung ist die Anpassung der Flächenausweisungen sowie der Zweckbestimmungen an die neuen und künftigen Entwicklungsziele für das Gebiet.

### 1.3 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt, nördlich an die Von-Jhering-Straße und die Straße Breiter Weg angrenzend. Östlich grenzt das Plangebiet an die Esenser Straße (Bundesstraße 210) bzw. an die Rudolf-Eucken-Allee. Die Bebauung an der Blücherstraße bildet die nördliche Plangebietsgrenze. Westlich des Plangebiets grenzt das Jugend- und Familienzentrum Aurich und der Pinguin-Kindergarten an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,94 ha in zentraler Lage. Etwa 300 m südlich des Plangebiets liegt als Zentrum der Altstadt der Marktplatz.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke 45/7, 45/10, 45/11, 45/12, 47/10, 49/2, 49/3, 51/1, 58/10, 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 60/2, 60/3, 60/4, 61/4, 61/5, 62, 64/3, 75/4, 76/3 sowie Teile der Flurstücke 47/9, 153/21 und 154/7.

### 1.4 Rechtsgrundlage

Grundlage der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 sowie die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 sowie die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03. April 2012 mit dem Änderungsstand vom 21. Juni 2023.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung und weist Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Das

Niedersächsische Vorschrifteninformationssystem (NI-VORIS) stellt eine zusammengefasste Version des aktuellen Verordnungstextes zur Verfügung.

Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen. Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Das LROP sieht vor, dass Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs ermöglichen und zugleich die grundzentrale Versorgung decken. Ziel ist ihr Erhalt, ihre Sicherung und Entwicklung für eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen.

Hinsichtlich des Planungszwecks zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit Wohnnutzungen sowie einem Hotel sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten bzw. folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

*„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP 2017, G 2.1 (02))*

*„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet sein.“ (LROP 2017, G 2.1 (04))*

*„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ (LROP 2017, G 2.1 (05))*

*„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln:*

- *in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Grundbedarfs“ und decken zugleich die grundzentrale Versorgung ab (LROP 2017, Z 2.2 (05))*

*„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)“ (LROP 2017, Z 2.3 (02)).*

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (LROP 2017, Z 2.3 (03))*

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“ LROP 2017, G 2.3 (03))*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (04)).*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (05)).*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot)“ (LROP 2017, Z 2.3 (07)).*

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie*

*die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“ (LROP 2017, Z 2.3 (08)).*

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Hierzu zählen auch Sortimente des periodischen Bedarfs wie Lebensmittel oder Drogeriewaren. Eine ÖPNV-Anbindung ist obligatorisch und durch einen nahegelegenen Busbahnhof gegeben. Die mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans geplanten Darstellungen stehen den Vorgaben des LROPs somit nicht entgegen.

Zusätzlich sind im Bereich der Verkehrsinfrastruktur für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

Derzeit wird das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen fortgeschrieben, dessen in Aufstellung befindliche Ziele als Sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Für das Planvorhaben sind jedoch keine in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen.

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

*„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

*„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen*



*einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.“*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Gewässerabschnitten in denen Überschwemmungsgebiete per Verordnung erlassen wurden und in denen sog. HQ100-Ereignisse zu erwarten sind. Zudem leisten die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren zur vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, einen Beitrag zum Schutz vor Starkregengefahren, u.a. durch die Festsetzung von Grünflächen sowie Gehölzanpflanzungen. Darüber hinaus wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

## 2.2 Ziele des Regionalen-Raumordnungsprogramms (RROP)

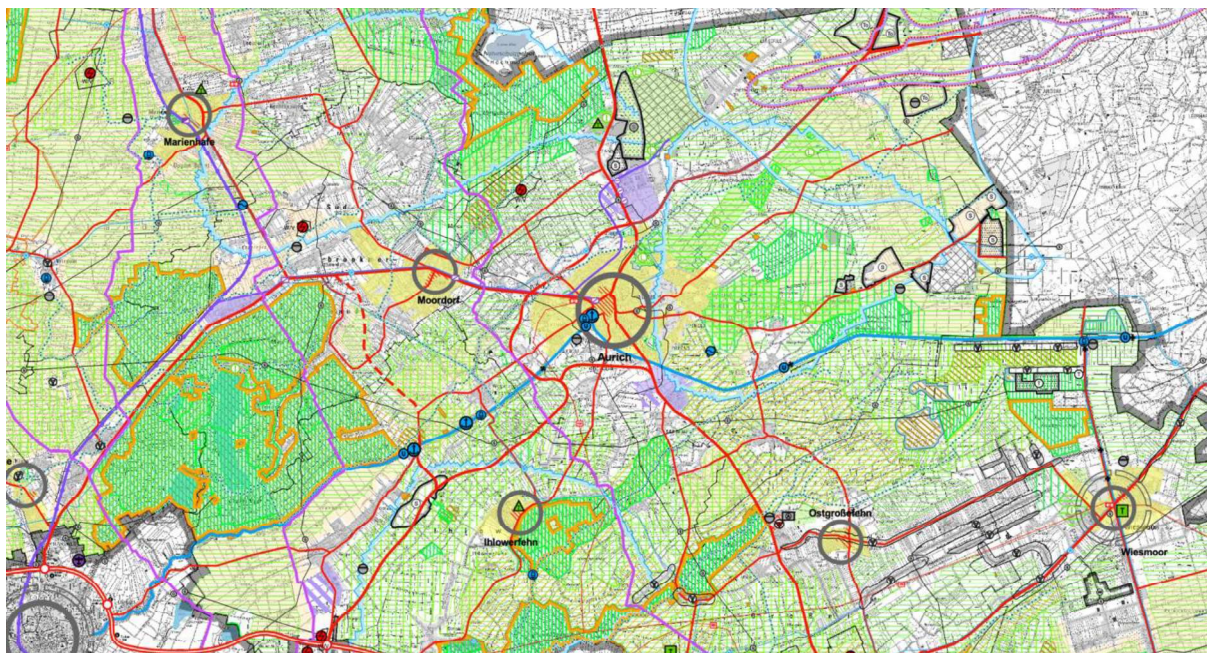


Abbildung 1: Auszug Satzungsentwurf RROP, 2018

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Raumordnungsplan, der für einen regionalen Teilraum des Landes Niedersachsen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz - ROG, § 1 Abs. 2 Nr. 4 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz – NROG) aufgestellt wird. Das RROP ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

Gemäß des RROP wird die Stadt Aurich als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Grundzentren in der Umgebung sind Moordorf (rund 5 km Entfernung), Ihlowefehn (rund 7 km Entfernung) und Großfehn (rund 10 km Entfernung). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern

und zu entwickeln. Für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft ist eine grundzentrale Versorgung zu leisten (grundzentraler Verflechtungsbereich).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Aurich. Das Zentrum von Aurich sowie das unmittelbar angrenzende Plangebiet sind als Versorgungskerne gekennzeichnet. Die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte sowie die wohnungsnah Grundversorgung sind in allen Teilen des Landkreises Aurich langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Im RROP wird unter Kapitel 3.2.5 folgendes definiert: *„Der Tourismus ist als Potenzial für den Landkreis Aurich zu erhalten und kontinuierlich in nachhaltiger Weise weiterzuentwickeln. Da alle Gemeinden des Kreises einen hohen Stellenwert für den Tourismus besitzen, sollen Planungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung touristischer Belange erstellt werden.“*

„Hotelkomplexe“ sind im § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung als Anwendungsfälle für Raumordnungsverfahren benannt, wenn sie im Einzelfall überörtliche Bedeutung besitzen. Für das Hotel wird auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Bettenanzahl auf maximal 90 Betten begrenzt ist. Durch diese maximal festgesetzte Größe des Hotels wird eine überörtliche Bedeutung nicht gesehen.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht damit auch auf dieser Ebene den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

### 2.3 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich mit Stand vom 01. August 2011, stellt im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Warenhaus und Dienstleistungen“, Mischgebiete, eine Grünfläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Darüber hinaus werden eine Richtfunkstrecke sowie ein Bauschutzbereich und im Bereich der Grünfläche wird mit dem Symbol „R“ ein überörtlicher Haupttridweg dargestellt.



Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Aurich, 2011

## 2.4 Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Aurich erfolgte 1986 die Vorbesprechung für die Erstaufstellung eines Landschaftsrahmenplans nach § 10 (2) BNatSchG, jedoch befindet sich dieser immer noch in der Bearbeitung und wurde bislang nicht veröffentlicht.

## 3 Rahmenbedingungen und Bestand

### 3.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortskern von Aurich, nördlich der Altstadt. Im Osten des Gebiets verlaufen die Esenser Straße (Bundesstraße 210) bzw. die Rudolf-Eucken-Allee.

### 3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Gebäudekomplex mit einer teilweise leerstehenden, großflächigen Einzelhandelsfläche und zugehöriger rückwärtig liegenden Stellplatzfläche, welche über die Schützenstraße, die in die Rudolf-Eucken-Allee mündet, sowie eine Zufahrt von der Straße Breiter Weg erschlossen ist. Neben der ehemaligen Kaufhalle befand sich dort bis Ende 2019 im noch das Haushaltswarengeschäft NIX WIE HIN. Nördlich der Einzelhandelsimmobilie und somit westlich des Auricher Schützenvereins befindet sich eine brachliegende Fläche. Im Süden des Geltungsbereichs an der Straße Breiter Weg ist eine kleinteilige Bebauung vorzufinden. Dazu gehören eine Tankstelle sowie ebenfalls leerstehende Nebengebäude und zweigeschossige Wohngebäude, die im Erdgeschoss verschiedene Dienstleister und kleinteiligen Einzelhandel sowie Gastronomie beherbergen. An der Rudolf-Eucken-Allee befinden sich zwei weitere fünfgeschossige Wohngebäude mit teilweiser Erdgeschossnutzung durch Gastronomie. Neben weiteren Stellplatzflächen befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine weitere öffentliche Grünfläche vorhanden, innerhalb derer sich eine Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil befindet.

Ein Großteil des Änderungsgebietes ist bereits im Bestand durch Wohn- und Geschäftsgebäude, eine Tankstelle sowie Stellplatzablagen versiegelt. Im nördlichen Teil befindet sich eine unversiegelte Brachfläche sowie im südöstlichen Bereich eine Grünfläche bzw. Parkanlage mit Baumbestand. Durch die starke Überformung befindet sich der Boden in einem nicht mehr natürlichen Zustand und wird insgesamt als gering bewertet.



## 4 Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans

Die Darstellungen der 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Aurich ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

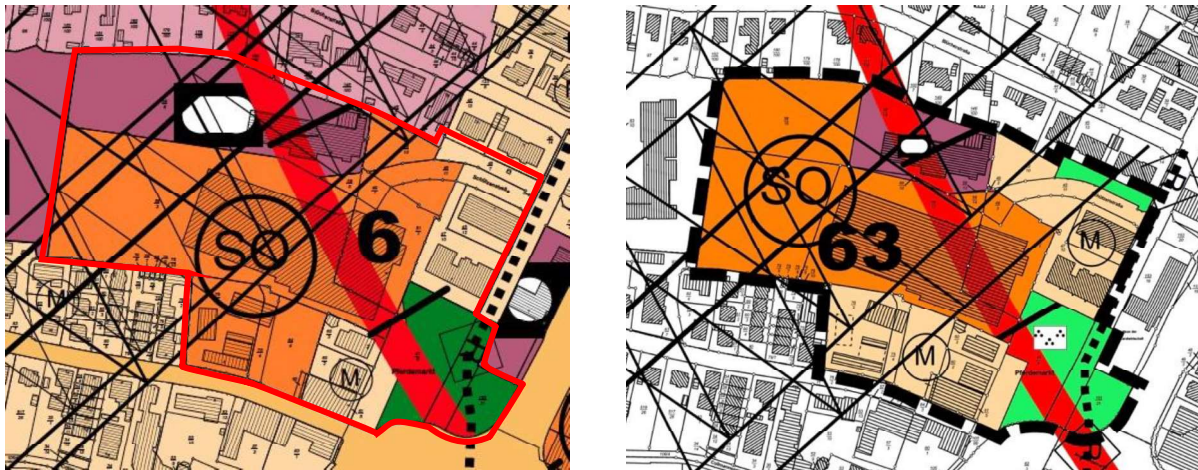


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Aurich, 2011 und Änderung 2023

### 4.1 Bestehende und geplante Darstellung

#### 4.1.1 Art der Baulichen Nutzung

##### **Gemischte Baufläche**

Die Flurstücke 45/10, 45/11, 47/10, 45/12, 47/9 (tlw.), 61/5, 61/4, 64/3, 76/3, 75/4, 64/4, 62, 60/3 und 60/2 werden als gemischte Bauflächen dargestellt, um die tatsächliche und perspektivisch gewünschte Mischnutzung in den entsprechenden Teilbereichen abzubilden und eine verbesserte städtebauliche Ordnung herzustellen. Durch die Ausweisung der Flächen entlang der Straße Breiter Weg sowie der Flächen im Nordosten an der Schützenstraße wird diesem Ziel Rechnung getragen. Dazu gehört bspw. auch die Darstellung der den östlichen Mischbauflächen zuzuordnenden und als Parkplatz genutzten Fläche östlich des Schützenvereins bei gleichzeitiger Rücknahme und Darstellung der nördlichen und im Bestand vorhandenen Grünfläche.

##### **Sonstige Sondergebiete**

Die Flurstücke 58/15, 58/11, 58/12, 58/14, 49/3 und 51/1 werden entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen / Beherbergung“ dargestellt. Im Zuge der Neudarstellung der nordwestlichen Teilfläche (Flurstück 58/8), welche ehemals zum Schützenverein Aurich gehörte und entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt war, wird dieser Bereich ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt, um der geplanten Nutzung gemäß städtebaulichem Konzept

gerecht zu werden. Innerhalb der Sonderbauflächen ist die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten, Stellplätzen, Wohnungen sowie einem Hotel beabsichtigt.

#### 4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Fläche, auf der sich das Gebäude des Auricher Schützenvereins befindet, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Diese Darstellung umfasst die Flurstücke 58/16, 58/10, 58/13 und 49/2. Dadurch soll der Verbleib der traditionsreichen Einrichtung am Standort gesichert werden.

#### 4.1.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge. Die Nutzungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

Der überörtliche Hauptradweg, der von Sandhorst bis zur Altstadt führt, wird bestandswahrend in die Planzeichnung übernommen. Dieser befindet sich innerhalb der dargestellten Grünfläche.

#### 4.1.4 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Darstellungen zu öffentlichen Grünflächen getroffen. Eine als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 45/7 nördlich der Schützenstraße. Die Fläche ist im Bestand ebenfalls eine städtische Grünfläche, welche die bestehende Wohnbebauung zur Schützenstraße abschirmt. Für die öffentliche Grünfläche westlich des Pferdemarktes auf den Flurstücken 47/9 (tlw.), 154/7 (teilw.) und 153/21 wird zudem die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

#### 4.1.5 Sonstige Planzeichen

Der Bauschutzbereich wird in der 62. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert übernommen.

### 4.2 Belange von Natur und Landschaft

#### 4.2.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Im Änderungsbereich und näheren Umfeld befindet sich kein nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) oder nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenes Gebiet.

#### 4.2.2 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Innerhalb des Änderungsgebietes liegen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches Wallhecken, die nach § 29 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Naturschutzgebiet (NNatSchG) als Landschaftsbestandteil geschützt sind. Die Stadt Aurich hat zudem eine Baumschutzsatzung erlassen; hiernach sind einzelne Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm, im Geltungsbereich als Landschaftsbestandteile nach § 22 Abs. 1 NNatSchG geschützt. Die Satzung regelt Ausnahmen und Möglichkeiten der Befreiung. Weitere Schutzausweisungen gemäß §§ 16 bis 22 NNatSchG bestehen nicht.

#### 4.2.3 Artenschutz

Im Zuge des Umweltberichts, welcher im Rahmen des Parallelverfahrens ebenfalls erarbeitet wurde, konnte herausgestellt werden, dass die hauptsächlich von den Bauvorhaben in der Bauphase betroffenen Artengruppen die Avifauna und Fledermäuse darstellen. Hervorgerufen wird dies durch die baubedingte Entfernung von Gehölzen. Der Abriss von Gebäuden kann zudem zu Störungen, Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln oder auch Fledermäusen führen. Zur Vermeidung ist daher eine Bauzeitenregelung erforderlich. Ein dauerhafter Verlust von potentiellen Lebensräumen der betrachteten Arten ist nicht absehbar.

### 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

#### 4.3.1 Brandschutz

Die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist grundsätzlich möglich. Die Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Stadt Aurich. Grundsätzlich erfüllt die Stadt Aurich ihre gesetzliche Verpflichtung nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG für eine Grundversorgung mit Löschwasser im Gebiet zu sorgen.

### 4.4 Belange der Archäologie

#### 4.4.1 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Denkmale bekannt.

### 4.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde der Belang des Schallimmissionsschutzes gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt. Für die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Sondergebietsflächen (Einzelhandel/Wohnen, Beherbergung) wurde im Rahmen einer standardisierten Schallemissionsbetrachtung der prinzipielle Nachweis geführt,

dass die Nutzung dieser Flächen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich möglich ist. Zusätzlich wurden die durch den Verkehrslärm der umliegenden öffentlichen Straßen und Parkplätze bewirkten Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und beurteilt, um zukünftige Schallimmissionskonflikte zwischen den Nutzungen ausschließen zu können.

Die Berechnungsergebnisse für den Gewerbelärm zeigen, dass die dargestellten Nutzungen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich realisierbar sind.

Die Berechnungsergebnisse für den Verkehrslärm zeigen, dass die zulässigen Orientierungswerte im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes Schallschutzmaßnahmen definiert.

## 4.6 Belange des Bodenschutzes

### 4.6.1 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen sowie Kampfmittel bekannt.

## 5 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

### 5.1 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan als gesondertem Bestandteil der Begründung behandelt. Im Ergebnis werden aufgrund ausreichender Vermeidungsmaßnahmen keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

## 6 Infrastrukturerschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler, vollständig erschlossener Lage in Aurich. Die im Folgenden aufgelisteten Anschlüsse sind aufgrund der Vornutzung des Geländes bereits vorhanden.

### 6.1 Straßenerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über das nachgeordnete Straßennetz im Osten über die Schützenstraße und im Süden über eine Stichstraße, abgehend von der Straße Breiter Weg. Die Anbindung erfolgt an zwei Knotenpunkten an das Hauptverkehrsstraßennetz mit hochbelasteten Bundesstraßen.

Über die B 210 Esenser Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

## 6.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

## 6.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

## 6.5 Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405) und wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

## 6.6 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

## 6.7 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

## 6.8 Oberflächenentwässerung

Die Bodenversiegelungsparameter (GRZ) werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 erhöht. Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch eine großflächige Versiegelung und bestehende



Bebauung über Wirtschafts- und Wohngebäude sowie Verkehrswege vorhanden. Im Rahmen des Umweltberichts, welcher im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt wird, wird die Versiegelung in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

## 7 Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekanntgemacht.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit vom 12.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2023 per E-Mail ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich in der Zeit vom 12.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 über die Planung im Internet zu informieren.

Während der Auslegungsfrist sind Stellungnahmen eingegangen, die - entsprechend der Abwägungsergebnisse - in der Begründung zum Entwurf der 62.Flächennutzungsplanes beachtet wurden.

Aurich, den

Der Bürgermeister