

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**19/158**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 234 Esenser Straße/Alter Weg Ortsteil Plaggenburg -  
 Aufhebung des Satzungsbeschlusses - Aufstellungsbeschluss nach §13a BAUGB  
 -Abstimmung des Vorentwurfes -Beschluss über städtebaulichen Vertrag**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Dietrichsfeld/Pfalzdorf/Plaggenburg		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	10.09.2019	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Es entstehen Personal- und Sachkosten für die Planaufstellung und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Eine Kostenerstattung erfolgt über den Vorhabenträger.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 Esenser Straße/Alter Weg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB,
2. die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Rates vom 24. 1. 2002,
3. die Einleitung der Aufhebung der Satzung Nr. 7 im überdeckten Teilbereich,
4. der Abschluss der erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. §11 BauGB zur Umsetzung der Planung und zur Kostenübernahme

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

**Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“:**

Ein ausreichendes und differenziertes Angebot an Baumöglichkeiten auch in den Ortsteilen ist eine Grundvoraussetzung für eine familiengerechte Kommune.

### **Sachverhalt:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung im Ortsteil Plaggenburg kurzfristig geschaffen werden. Auf der ca. 7900 m<sup>2</sup> großen Fläche können ca. 8 Bauplätze realisiert werden. Die Fläche liegt südlich der Esenser Straße, nördlich der Straße Alter Weg und östlich der bebauten Fläche an der Straße Drift. Das neu entstandene Baugebiet westlich der Dietrichsfelder Straße wurde bereits vollständig vermarktet. Lediglich einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut.

Bereits im Jahre 2001 wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich. Ein Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger ist nicht zum Abschluss gebracht worden. Nunmehr soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Daher sind die bestehenden Beschlüsse aufzuheben. Von einem Vorhabenträger wurde nunmehr das Plangebiet erworben. Die Durchführung der Planung soll durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im Entwurf des Siedlungsentwicklungskonzeptes als geeignete Fläche benannt. Die ökologische Wertigkeit der Fläche ist als gering eingestuft.

Der beiliegende Vorentwurf soll als Grundlage für die weitere Planung dienen. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße vom „Alten Weg“. Auf Grund des geringen Straßenquerschnittes des Alten Weges sollte eine Aufweitungsstelle eingeplant werden. Im städtebaulichen Vertrag ist hierbei eine entsprechende Regelung aufzunehmen.

Am nördlichen Rand des Baugebietes sollte durch einen Gebäuderiegel mit Freiflächen, die auf der Südseite schallgeschützt angelegt werden können gleichzeitig ein Schallschutz für die hinterliegende Bebauung geschaffen werden. In einer Vorabstimmung mit einem Fachbüro für Akustik ist dieser Lösungsvorschlag geeigneter als die Errichtung eines Lärmschutzwalles. Vorgesehen werden sollte eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten. Lediglich für die Riegelbebauung am nördlichen Rand sollte auch eine Reihenhausbauung nicht ausgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken einzuplanen. Die erforderliche Größenordnung wurde bereits abgestimmt.

Nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kann der Bebauungsplan erstellt und die technischen Planungen begonnen werden. Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und des Verfahrens zur Oberflächenentwässerungsplanung wird das Jahr 2020 noch vollständig benötigt. Die Erschließung und Bebauung kann frühestens in 2021 beginnen.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Übersichtsplan
3. Städtebaulicher Entwurf

gez. Windhorst