

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
19/196

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 385 "Nördlich Tannendörp"
- Die 27. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Georgsfeld/Tannenhausen		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden von einem privaten Investor getragen. Diesbezüglich wird rechtzeitig vor Vergabe der externen Planungsleistungen ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ im Ortsteil Tannenhausen auf der Grundlage des § 13b ohne Durchführung einer Umweltprüfung
2. Die 27. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung
3. Den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteile der Beschlüsse.

Qualitätsmerkmal "Familiengerechte Kommune"

Da es in der Bestandssiedlung Ol Streek einen Spielplatz gibt, der auch einen Fußgängerübergang vom Plangebiet erhalten soll und es einen weiteren Spielplatz im Neubaugebiet Südlich Gasthauhelmer vorhanden ist, wird im Plangebiet kein weiterer Spielplatz angelegt. Im neuen Plangebiet soll unter anderem altengerechtes Wohnen ermöglicht werden sowie das Ansiedeln junger Familien mit Kindern.

Sachverhalt:

Mittelfristige Siedlungsentwicklung:

Die Zielsetzung der Bauleitplanung besteht darin, neue Wohnbauflächen im Ortsteil Tannenhausen aufzustellen. Nachdem das Neubaugebiet am Gasthaushelmer innerhalb kürzester Zeit bebaut wurde und eine weitere Nachfrage nach Wohnbauflächen in Tannenhausen besteht ist es das ortspolitische Ziel in Tannenhausen auch weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen in Tannenhausen dürfte im Wesentlichen auf die Nähe zum Erholungsgebiet, der landschaftlich reizvollen Lage und dem Gewerbegebiet Aurich-Nord zurückzuführen sein. Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Tannenhausen wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 59 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt.

Unter Berücksichtigung vorhandener Baulücken, die zu 30% angerechnet wurden verbleibt eine mittelfristige Baulandnachfrage nach 36 Bauplätzen bzw. 3,2 ha Bruttobauland.

Als grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung in Tannenhausen geeignete Flächen stellen sich die Bereiche beiderseits der Straße Oll Streek dar, da es sich um Siedlungsabrundungen handelt. Auf der westlichen Seite handelt es sich um den Bereich zwischen der Siedlung Gasthaushelmer und der Bebauung Tannendörp und auf der östlichen Seite um Flächen südlich der Straße Am Hünengrab.

Für größere Teile dieser Gebiete besteht jedoch keine Verkaufsbereitschaft. Lediglich für eine Teilfläche westlich des Oll Streeks nördlich der Siedlung Tannendörp mit einer Größe von 3,2 ha besteht nunmehr die Bereitschaft die Fläche für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Im Parallelverfahren soll hier eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen. Damit wird der Wohnbedarf mittelfristig gedeckt.

Erschließung:

Das Plangebiet soll mit einer Stichstraße von der Ol Streek aus erschlossen werden. Diese Straße verläuft durch das gesamte Plangebiet. Die Planstraße hat an einigen Stellen Abzweigungen, um die hinterlegenden Grundstücke zu erreichen. Zudem wird angedacht die nördlich liegenden Abzweigungen zu einem späteren Zeitpunkt auszubauen, um einen möglichen Übergang zum Plangebiet der langfristigen Siedlungsentwicklung zu schaffen. Ein Fußgängerweg soll aus dem Plangebiet zum benachbarten Spielplatz im Neubaugebiet westlich Ol Streek führen.

Eingriffe in Landschaft und Natur:

Besondere Rücksicht wird auf die vorhandenen Wallhecken genommen, hier soll nur ein minimaler Eingriff in die Struktur stattfinden. Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum sind auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung als gering eingestuft.

Entwässerung:

Die Entwässerung soll über ein Regenwasserrückhaltebecken am süd-westlichen Rand des Gebiets erfolgen. Von hier wird das Regenwasser verzögert in einen weiteren Graben der Tannenhauser Ehe abgeleitet, der nach Süden fließt. Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Graben der ebenfalls Oberflächenwasser in den Graben hinter dem Regenwasserrückhaltebecken abgibt.

Umsetzung der Bauleitplanung:

Nach § 13b des Baugesetzbuches ist es möglich, auch Flächen die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, gemäß den Vorgaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu überplanen soweit dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan Nr. 385 soll daher auf der Grundlage des § 13b aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 385 soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Geplante Festsetzungen der Bauleitplanung:

Die künftige Bebauung des Plangebiets „nördlich Tannendörp“ soll sich in die Baustruktur der Umgebungsbebauung einfügen. Da im Plangebiet Wohnbebauung entstehen soll, sind die Gebäudegrößen und überbaubaren Flächen den Erfordernissen der geplanten Nutzung und der angrenzenden vorhandenen Bebauung anzupassen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bebauung soll eingeschossig sein.

Im vorderen Teil des Plangebiets soll die Möglichkeit bestehen altengerechtes Wohnen anzusiedeln, deshalb soll hier ein größeres Maß der Bebauung gewährt werden.

Des Weiteren sollen die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude ortsangepasst auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von ca. 30° - 50° und die Dachformen Sattel-, Walm und Pultdächer beschränkt werden. Die Dächer sind nur in bestimmten RAL-Farbtönen (rot, braun und anthrazit) einzudecken. Hochglasierte Dachziegel sollen nicht zugelassen werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Auf Grund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum entstehen zusätzliche CO² Emissionen. Bei Neubauten sind gegenüber dem Altbestand jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO² Emissionen pro m² Wohnfläche auszugehen.

Anlagen:

- Lage im Raum
- Geltungsbereich
- Erschließungslösung

In Vertretung

gez. Kuiper