

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
19/204

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 389 -Kirchdorfer Straße-
 -Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Sachverhalt:

Siedlungsentwicklung

Insbesondere in den stadtnahen Ortteilen besteht kontinuierlich eine große Nachfrage nach Baumöglichkeiten, die alleine durch vorhandene Baulücken nicht befriedigt werden kann. Die westlich an die Kirchdorfer Straße im Ortsteil Kirchdorf angrenzenden Flächen sind ca. 2,5 km vom Stadtzentrum Aurich entfernt.

Im Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich, wurde, bezogen auf die Eigenentwicklung des Ortsteils Kirchdorf, im Rahmen der Ermittlung der Wohnbaulandsnachfrage ein mittelfristiger Bedarf von 41 Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20 % der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich, lt. Siedlungsentwicklungskonzept ein Bedarf von 37 Bauplätzen bis 2030. Bei Gegenrechnung der bereits vorhandenen Baulandpotentiale und deren Verfügbarkeitswahrscheinlichkeit reduziert sich die mittelfristige Baulandnachfrage in Kirchdorf auf ca.23 Bauplätze, d. h. ca. 2,1 ha bis zum Jahre 2030.

Die landwirtschaftliche Fläche zwischen der Bebauung südlich des Hohen Weges und der Bebauung an der Weizenstraße steht nunmehr für eine Siedlungsentwicklung kurzfristig zur Verfügung. Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar. Während eine östliche Teilfläche als Regenrückhaltefläche dienen soll, verbleibt eine ca 2,6 ha große Fläche für die Wohnbebauung. Die Fläche übersteigt geringfügig den abgeschätzten Bedarf. Eine Entwicklung dieser Fläche ist jedoch nur als Gesamtfläche umsetzbar.

Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Die zukünftigen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne und unter Einbeziehung

der Umgebung getroffen. Hierbei wird eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten angestrebt. Auf die Anlegung eines Kinderspielplatzes kann auf Grund von Spielplätzen in den benachbarten Baugebieten verzichtet werden.

Verfahren

Aufgrund der rechtlichen Möglichkeit, die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach §13b des Baugesetzbuches durchzuführen, kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung, (28. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) angeglichen werden.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird ein Zeitraum von ca. eineinhalb Jahren benötigt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Weizenstraße erfolgen. Diese Straße weist die erforderliche Breite auf. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße wurde vom Amt für Kreisstraßen abgelehnt. Zur Straße Waternüst sollte eine Fuß- und Radwegeverbind eingepplant werden.

Entwässerung

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Geländehöhen, unmittelbar angrenzend an die Kirchdorfer Straße, die Anlage eines großzügig bemessenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Durch die Anlage des RRB sollen gleichzeitig bestehende Missstände hinsichtlich der vorhandenen Entwässerung beseitigt werden.

Natur- und Landschaft

Die ökologische Wertigkeit ist mit mittel eingestuft worden. Eine im Plangebiet vorhandene Wallhecke sollte mit Ausnahme des Abschnittes im Bereich der Regenrückhaltung erhalten werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b des Baugesetzbuches,
 2. die 28. Berichtigung des Flächennutzungsplanes und
 3. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger, zur Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten,
- werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezogen auf die anfallenden Planungs- und Verwaltungskosten werden vertragliche Vereinbarungen zur Kostenübernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen.

Qualitätsmerkmal "Familiengerechte Kommune"

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

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:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-

Übersicht/Lage im Raum

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus der Übersicht der Bebauungspläne

gez. Feddermann