

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**19/205**

Status:

öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 386 Südlich Horumer Straße Aufstellungsbeschluss**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Walle		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. 386 „südlich Hornumer Straße“ im Ortsteil Walle auf der Grundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung
2. Die 28. 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"

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

## **Sachverhalt:**

### Siedlungsentwicklung

Aufgrund der stadtnahen Lage, der befriedigenden Grundinfrastrukturausstattung bzw. der Nähe zum Innenstadtbereich und dem Fachmarktzentrum Aurich - West sowie der landschaftlichen Vielfalt ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im stadtnahen Ortsteil Walle groß. Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 78 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 70 Bauplätzen und rd. 6,3 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Im Jahr 2017 wurden im Ortsteil Walle insgesamt 74 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Unter Einbeziehung einer Verfügbarkeitswahrscheinlichkeit von 30 % der Baulücken (22 Bauplätze bis 2030) reduziert sich die mittelfristige Baulandnachfrage in Walle auf 48 Bauplätze bis 2030.

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurden verschiedene Flächen in der Ortslage von Walle bezüglich ihrer Eignung für die Wohnbebauung betrachtet. Die Gasten nördlich des Wallster Looges mit umfangreichem Wallheckenbestand wurde hierbei bewusst ausgespart. Als einzige größere zusammenhängende Fläche, die auch kurzfristig für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht ist die geplante Fläche südlich der Horumer Straße. Die unbebauten Flächen des Plangebietes haben eine Größe von ca. 2,5 ha. Es lassen sich in diesem Baugebiet je nach Größe der Parzellen 25 bis 30 Bauplätze realisieren

### Verfahren

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. 386 soll daher auf der Grundlage des § 13b aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 386 soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

### *Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans:*

Die künftige Bebauung des Plangebiets „Südlich Horumer Straße“ 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 festgesetzt werden. Zugelassen werden sollen Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten. Da Kinderspielplätze in räumlicher Nähe des Baugebietes nicht vorhanden sind, sollte daher auch ein Spielplatz eingeplant werden.

### *Erschließung:*

Die Erschließung des Baugebietes über relativ schmale Straßen stellt einen Konfliktpunkt dar. So weist die gepflasterte Fläche der Horumer Straße in größeren Teilabschnitten lediglich eine Breite von ca. 3,5 m auf. Zusätzlich befinden sich seitliche Schotterbefestigungen. Für einen Begegnungsfall reicht dieser Querschnitt nicht aus. Auf Grund tiefer anliegender Gräben ergibt sich durch abrutschendes Erdmaterial ein hoher Unterhaltungsaufwand. Dieser auch ohne die Ausweisung eines neuen Baugebietes bestehende Missstand würde sich durch die zusätzlichen Verkehre verschärfen. Entsprechend einer Machbarkeitsstudie wäre ein Straßenausbau von 4,75 m und in Teilbereichen von 5,5 m erforderlich. Über diesen Ausbau ist daher im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes zu entscheiden.

Wenn ein solcher Straßenausbau zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes nicht umgesetzt werden kann, sollte eine Einbahnstraßenregelung in der Horumer Straße im Teilbereich von der Brookstraße bis zur Spaalstraße und der Argestraße im Teilabschnitt von der Straße Im weißen Moor bis zur Spaalstraße vorgesehen werden. Auch wenn für einzelne Fahrbeziehungen sich längere Wege ergeben, würde dies sich jedoch für Fahrten zum Stadtzentrum von Aurich kaum der Fall sein. Für Fahrradfahrer sollte das Fahren in beiden Richtungen möglich sein. Über diesen Lösungsvorschlag erfolgt eine gesonderte Vorlage. Es besteht die Absicht mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung für den äußeren Erschließungsaufwand zu treffen.

#### *Entwässerung:*

Die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung wurde geprüft. Das Oberflächenwasser kann in einen Graben nördlich der Horumer Straße abgeleitet werden. Eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung ist im Gebiet einzuplanen.

#### *Eingriffe in Landschaft und Natur:*

Die potentielle Baugebietsfläche weist eine mittlere Wertigkeit auf. Eine westlich anschließende Grundstücksfläche wurde auf Grund der Ergebnisse einer Fledermausuntersuchung ausgespart . Die vorhandenen Wallhecken werden im Gebiet erhalten.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Auf Grund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum entstehen zusätzliche CO<sup>2</sup> Emissionen. Bei Neubauten sind gegenüber dem Altbestand jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO<sup>2</sup> Emissionen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche auszugehen.

#### **Anlage**

1. Lage im Raum
2. Geltungsbereich

gez. Windhorst