

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/192

Status:

öffentlich

72. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 395 "Nördlich Thiel" - Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Langefeld/Middels/Spekendorf		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans,
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 395 „Nördlich Thiel“,
3. den Abschluss der erforderlichen Verträge gem. § 11 BauGB,
4. die Aufhebung der rechtsverbindlichen Satzung Nr. 34 „Middels-Westerloog“ im überdeckten Teilbereich,

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, neue Wohnbauflächen im Ortsteil Middels nördlich der Westerlooger Straße auszuweisen. Das Plangebiet umfasst ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal auf einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Städtebauliche Zielsetzungen

Die Flächen angrenzend an die Westerlooger Straße sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehender Betrieb, der in der Planung ebenfalls als Bestand Berücksichtigung finden soll. Die Wohnbauflächen sind bereits im Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich als mittelfristig zu beplanende Flächen aufgenommen worden. Im Planbereich angrenzend an die Siedlung Thiel sollen Wohnbauflächen in Anlehnung an die Bestandsstrukturen entstehen. Bislang wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Es sollen Wohnbauflächen in moderater Dichte entwickelt werden. Der Übergang von bestehender Bebauung zu Neubebauung soll in Art und Maß an den Bestand angepasst sein. Es sollen Grundstücke bis zu einer maximalen Größe von ca. 800-1000 m² entstehen.

Erschließung

Die HAUPTerschließung des Plangebietes soll über die Straße Thiel erfolgen. Eine für den Fuß- und Radverkehr vorgesehene Anbindung an die Kreisstraße (Westerlooger Straße) soll vorgesehen werden. Eine komplette Anbindung an die Westerlooger Straße ist nach derzeitigem Stand nicht möglich. Die innere Erschließung ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten.

Regenrückhaltung

Die Flächen für die Regenrückhaltung sind nach ersten Einschätzungen topografisch westlich des bestehenden Bauunternehmens zu realisieren. Weitere Details werden im laufenden Verfahren ausgearbeitet.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Umweltprüfung ermittelt und innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Planungs- und Verwaltungskosten für die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens. Diese sind vom Vorhabenträger zu erstatten. Hierzu werden vorher entsprechende städtebauliche Verträge geschlossen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Durch die Schaffung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen werden Baumöglichkeiten für Einheimische und Ortsansässige geschaffen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Schaffung von Bauplätzen wird unausweichlich eine Mehrversiegelung entstehen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich 72. FNP-Änderung
2. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 395
3. Übersichtsplan Lage im Raum
4. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
5. Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne
6. Luftbild

gez. Feddermann