

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

**22/162**

Status:

öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 389 -Kirchdorfer Straße-, 73. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschlüsse**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

#### Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-,
- die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes,

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

#### Sachverhalt:

In den stadtnahen Ortsteilen besteht ein großer Bedarf nach Baumöglichkeiten, der alleine durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann. Im Rahmen der Ermittlung der Wohnbaulandnachfrage wurde für den Ortsteil Kirchdorf der mittelfristige Bedarf der Wohneinheiten ermittelt.

Die ca. 2,5 km vom Zentrum der Stadt Aurich entfernte, landwirtschaftliche Fläche zwischen der Bebauung südlich des Hohen Weges und der Bebauung an der Weizenstraße steht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Die Entwicklung eines Wohnbaugebietes in diesem Bereich stellt eine sinnvolle Abrundung der angrenzenden Bebauung dar. Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Geländehöhen, unmittelbar angrenzend an die Kirchdorfer Straße, die Anlage eines Rückhaltebeckens vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes soll überwiegend über die Weizenstraße erfolgen. Die vorhandene Straße weist die erforderliche Breite auf. Eine direkte Anbindung an die Kreisstraße wurde vom Kreisstraßenamt abgelehnt. Zur Straße Waternüst im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine weitere verkehrliche Anbindung in Erweiterung der ursprünglich vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Bereits am 09.12.2019 hat der VA der Stadt Aurich einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 389-Kirchdorfer Straße- gefasst (siehe Vorlage Nr. 19/204). Die Durchführung sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b des BauGB erfolgen. Die zeitlichen Befristungen für die Durchführung des Verfahrens gem. § 13b des Baugesetzbuches (Satzungsbeschluss bis Dezember 2021) und die neuesten Entwicklungen im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien, führten zu einem Umdenken hinsichtlich des ursprünglichen Konzeptes.

Der Erschließungsträger plant nunmehr die Umsetzung eines Pilotprojektes für eine Wohnbebauung im Sinne der Nachhaltigkeit und der Nutzung regenerativer Energien. Der beiliegende Bebauungsplanvorentwurf des Fachdienstes Planung der Stadt Aurich dient hierbei als Grundlage für die weitere Ausarbeitung der geplanten Konzeption.

Die ökologische Wertigkeit der Flächen ist im Siedlungsentwicklungskonzept mit mittel eingestuft worden. Zwischenzeitlich wurden die vorhandenen artenreichen Grünlandflächen zum 1.1.2021 als geschützte Biotope eingestuft. Diese Wertigkeit wird im Zuge der im Bauleitplanverfahren nunmehr vorzusehenden Umweltprüfung mit Eingriffsregelung bilanziert, und ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sollen mit Ausnahme eines Planstraßendurchbruches erhalten bleiben.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuches liegen nicht mehr vor. Der Bebauungsplan wird nun im Normalverfahren aufgestellt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezogen auf die anfallenden Planungs- und Verwaltungskosten werden vertragliche Vereinbarungen mit dem Erschließungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Baumöglichkeiten in den Ortsteilen entspricht den Grundvoraussetzungen für eine familiengerechte Kommune.

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

Die Bedarfsdeckung des zusätzlichen Wohnraumes zieht unweigerlich die Entstehung zusätzlicher CO<sup>2</sup> Emissionen nach sich. Bei einem Neubau ist gegenüber dem Altbestand jedoch aufgrund der aktuellen Auflagen und der Wärmeschutzverordnung von geringeren CO<sup>2</sup>-Emissionen pro qm Wohnfläche auszugehen.

#### **Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Auszug aus der Übersicht der Bebauungspläne  
Übersicht/Lage im Raum  
Vorentwurf FD 21/Planung im Juni 2022

gez. Feddermann