

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

23/024

Status:

öffentlich

75. Änderung des Flächennutzungsplanes "Südlich Binnen Diehl" und Bebauungsplan Nr. 397 "Südlich Binnen Diehl" -Aufstellungsbeschlüsse-

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Walle		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes,
 2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 397 „Südlich Binnen Diehl“ und
 3. der Abschluss der erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB zur Umsetzung der Planung und zur Kostenübernahme
- werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 397 „Südlich Binnen Diehl“ sollen im Ortsteil Walle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zweiten Bauabschnitts im Bereich südlich der Straße „Binnen Diehl“ geschaffen werden. Der erste Bauabschnitt B-Plan Nr. 381 ist weitestgehend entwickelt. Es geht um Baumöglichkeiten für den Eigenbedarf des Ortsteils.

Die betreffende Fläche liegt südlich der Straße „Wallster Loog“ bzw. „Binnen Dieh“. Im Osten grenzt die Fläche an die Straße und deren Bebauung „Lange Diehl“. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Westen grenzt eine unbewohnte Hofstelle an. Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes umfasst eine Größe von etwa 9.500 qm. Voraussichtlich 8 bis 9 Bauplätze können auf dieser Fläche entstehen.

Im Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich aus 2021 ist die Fläche für eine Mittelfristige Entwicklung vorgesehen (in Bezug auf Wohnbebauung). Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die künftige Bebauung des Plangebiets soll sich in die umgebende Baustruktur einfügen. Da im Plangebiet Wohnbebauung vorgesehen ist, werden sich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes an den Gebäudegrößen und überbaubaren Flächen an der angrenzenden Bebauung orientieren. Die geplante Bebauung soll eingeschossig sein.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um Grünland, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Im nördlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vorhandene Wallhecken, auf die im Rahmen der zukünftigen Entwicklung besondere Rücksicht genommen werden soll.

Die Erschließung des Gebietes soll grundsätzlich über die Straße „Binnen Diehl“ erfolgen. Denkbar ist aber auch eine weitere Anschlussmöglichkeit an die Straße „Lange Diehl“. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Direkt angrenzend sowie auch im Umfeld des geplanten Baugebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Aufstellung sind notwendige Gutachten beizubringen.

Die Entwässerung des Gebiets soll über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. Derzeit befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits das Regenrückhaltebecken des angrenzenden Baugebietes „Binnen Diehl“ (B-Plan 381). Eine weitere Nutzung bzw. eine notwendige Anpassung der Regenrückhaltung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch ein Entwässerungskonzept geprüft.

Außerhalb des Plangebietes, in südlicher Richtung, soll die geplante Umgehungsstraße B210N verlaufen. Der Abstand von der zukünftigen Umgehungsstraße zum Baugebiet beträgt ca. 80 Meter. Daraus ergibt sich voraussichtlich die Notwendigkeit der Errichtung einer Lärmschutzanlage, die im Zuge der Errichtung der B210N erforderlich wird. Diese wird jedoch grundsätzlich nur dort errichtet, wo bereits (Wohn-) Bebauung vorhanden ist bzw. errichtet werden soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes dokumentiert die Stadt Aurich die Absicht der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Im Hinblick auf den Geltungsbereich könnte es aufgrund der Umgehung im südlichen Teil noch zu Änderungen kommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Diesbezüglich ist rechtzeitig vor Vergabe der externen Planungsleistungen ein entsprechender, städtebaulicher Vertrag zu schließen.

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:

Durch die Schaffung von Bauplätzen wird unausweichlich Mehrversiegelung entstehen. Auf Grund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum entstehen zudem zusätzliche CO² Emissionen. Bei Neubauten ist gegenüber dem Altbestand jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO² Emissionen pro m² Wohnfläche auszugehen.

Anlagen:

- Geltungsbereich 75. FNP-Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 397
- Übersichtsplan Lage im Raum
- Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
- Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne

gez. Feddermann