

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
23/097

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 389-Kirchdorfer Straße-, 73. Änderung des
Flächennutzungsplanes
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches**

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 Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-, gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches und der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes,

wird beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 07.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 389 –Kirchdorfer Straße- und die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut beschlossen.

Bereits am 09.12.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt einen Aufstellungsbeschluss mit Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß 13b des Baugesetzbuches gefasst (siehe DS Nr. 19/204). Insbesondere die neuesten Entwicklungen in Hinblick auf die Einbeziehung und Nutzung regenerativer Energien führten zu einem Umdenken hinsichtlich der Verfahrensweise.

Vorgenannte Aspekte berücksichtigend, besteht seitens des Erschließungsträgers die Absicht, ein Pilotprojekt für eine Wohnbebauung im Sinne der Nachhaltigkeit im Plangebiet zu realisieren, sodass nunmehr ein Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgt. Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet und bis zur Entwurfsauslegung fertiggestellt.

In dem beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße- ist aus südlicher Richtung eine Teilerschließung der allgemeinen Wohngebiete (WA) über die Weizenstraße mit Anschluss an die Kirchdorfer Straße geplant. Aus nördlicher Richtung soll der zweite Teilbereich des Plangebietes über die Straße Waternüst mit Anschluss an die Straße Hoher Weg und weitergehend an die Kirchdorfer Straße erschlossen werden. Auf der, die Teilbereiche verbindenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist lediglich die partielle Befahrung mit Müllfahrzeugen im Einrichtungsverkehr, sowie eine Nutzung für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Die weitere Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt überwiegend durch schmalere Stichstraßen mit Wendebereichen. Um die Verkehre in den Wohngebieten zu minimieren, ist die Anlage von Sammelstellplätzen vorgesehen. Weitergehend ist eine Rad- und Fußwegeverbindung entlang des geplanten Regenrückhaltebeckens als unmittelbare Anbindung an die Kirchdorfer Straße geplant.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden Festsetzungen getroffen, die sowohl die räumliche Lage und die bauliche Bestandssituation als auch die ökonomischen, ökologischen und die zu erwartenden klimatischen Bedingungen einbeziehen. Sowohl angrenzend an die bestehende Bebauung des Baugebietes Waternüst, An` t Lüttje Dörf, als auch an die bestehende Bebauung im Bereich Weizenstraße, ist ausschließlich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Überwiegend ist hier eine Bebauung mit Einzel-bzw. Doppelhäusern und Gebäudelängen bis maximal 18,00 m und in den Bereichen der Wendeanlagen auch Hausgruppen mit Gebäudelängen bis 25,0 m möglich. Im mittleren Bereich des Plangebietes soll auch eine zweigeschossige Bebauung mit Gebäudelängen bis maximal 25,0 m zulässig sein. Hier besteht dann die Möglichkeit auch Hausgruppen und größere Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten zu errichten und damit bezahlbareren Wohnraum zu schaffen. Auch die Grundflächenzahl wird gegenüber den Randbereichen des Plangebietes im Innenbereich des Plangebietes geringfügig von einer GRZ 0,3 auf GRZ 0,35 erhöht. Die weitere, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50 % wird allerdings für die gesamten WA-Gebiete auf maximal 40 % zusätzlich beschränkt. Festsetzungen zur Anpflanzung von zusätzlichen Einzelbäumen und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, angepasst an zu erwartende Starkregenereignisse, werden innerhalb des Plangebietes ebenfalls getroffen.

Für das geplante Wohngebiet wird artenreiches Grünland auf 2,238 ha überplant. Dieses ist seit 2021 auch ein nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützter Biotop. Daher ist dazu eine Ausnahme vom Biotopschutz beim Landkreis zu beantragen. Die Genehmigung erfolgt im Regelfall mit einer Ersatzmaßnahme. Sie besteht voraussichtlich aus einer Aufwertung von feuchtem Intensivgrünland im Extumer Hamrich in der Gemarkung Extum, Flur 2, Flurstück 12/14 im selben Naturraum auf einer mindestens gleich großen Fläche. Der Erschließungsträger entwickelt dort einen Ausgleichflächenpool auf bis zu 4,764 ha Fläche. Zudem sind zwei Wallheckendurchbrüche und Bodenversiegelungen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Diese Kompensation erfolgt dort ergänzend bzw. in Kombination dazu. Die geschützten Wallhecken im Plangebiet bleiben ansonsten zzgl. eines fünf Meter breiten Schutzstreifens vollständig erhalten.

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 der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Um den Wohnraumbedarf zu decken, ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nach dem Siedlungsentwicklungskonzept unumgänglich. Das zieht die Entstehung weiterer CO₂-Emissionen nach sich. Im Vergleich zum Altbestand ist allerdings aufgrund der ausschließlichen Nutzung regenerativer Energien zur Beheizung in diesem Wohngebiet und der aktuellen Wärmeschutzverordnung von erheblich geringeren CO₂-Emissionen pro m² Wohnfläche auszugehen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan/Lage im Raum
2. Auszug aus der Übersicht der Bebauungspläne
3. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
4. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 389 –Kirchdorfer Straße-
5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 389
6. Vorentwurf zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes
7. Begründung zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ausschließlich digital:

8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Biotoptypen-Bestandsplan und Brutvogel-Kartierung
9. Bestandsplan Maßnahmenplan Entwicklungsziele Flächenpool Extumer Hammrich
10. Schalltechnische Immissionsprognose

gez. Feddermann