

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
23/138

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 357 -Osterfeldstraße-, in Wiesens, 60. Änderung des Flächennutzungsplanes - Erneute Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 Osterfeldstrasse in Wiesens,
- die erneute Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 357 (VA Beschluss 07.11.2022)

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Aufgrund des Bedarfes an Baugrundstücken, sollen südöstlich des Stadtgebietes im Ortsteil Wiesens, weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Derzeit kann die Nachfrage, trotz vorhandener Baulücken und einer kleinen Erweiterung des Wohngebietes im Bereich Orgelkamp, nicht befriedigt werden. Für die an der Osterfeldstraße gelegene, nordöstlich an den Ortskern Wiesens angrenzende Fläche mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha. besteht seit 2015 eine Verkaufsbereitschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird diese Fläche als unbebaute landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entsprechend erster Vorentwurfsplanungen können auf der vorgenannten Fläche ca. 19 Baugrundstücke entstehen.

Die benannte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 357 befindet sich in der Ortsrandlage des Ortsteiles Wiesens und grenzt südwestlich, an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 177 – am Lindenbaum- und nordwestlich, an Flächen für die Landwirtschaft an. Nordöstlich befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gulfhof und im Südosten wird das geplante Baugebiet durch die Osterfeldstraße begrenzt (siehe Anlage Übersicht der Bebauungspläne). Die Erschließung des Baugebietes kann über die Osterfeldstraße erfolgen. Eine zu Erschließungszwecken für das geplante

Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehene Teilfläche nordöstlich des Geltungsbereiches ist im Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses nicht mehr enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 – Osterfeldstraße-, umfasst die Flurstücke Nr. 10, 11, 12 und Teile des Flurstücks Nr. 9 der Gemarkung Wiesens 19 (siehe Anlage Geltungsbereich).

Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes, ist die Ausweisung des Baugebietes begründet dargelegt worden

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA) vorgesehen. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 177 und unter dem Aspekt der Einfügung in die Umgebung getroffen. Vorgesehen, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen GRZ von 0,3.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung des Plangebietes liegt ein Vorentwurf vor. Die erforderliche Regenrückhaltung soll durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nordöstlich hergestellt werden.

Es wurde ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Bereits im Jahre 2015 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 im Normalverfahren und für die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung, die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (DS Nr. 15/117). Am 04.11.2019 wurde vom VA der Stadt Aurich ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 – Osterfeldstraße, mit Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Parallel dazu sollte die damit verbundene 27. Berichtigung (lt. Bekanntmachung v. 26.04.23/30. Berichtigung) des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Da die Durchführung des vorgenannten Planverfahrens nach § 13b BauGB, nicht in dem gesetzlich vorgesehenen Zeitraum (Satzungsbeschluss bis Ende 2021) fertiggestellt werden konnte, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 – Osterfeldstraße-, mit Durchführung des Planverfahrens nach § 13b des Baugesetzbuches und der Beschluss über die damit verbundene 27. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gefasst (siehe DS Nr. 22/163). Der Satzungsbeschluss sollte, entsprechend der gesetzlichen Vorgabe zur „Neuaufgabe“ des 13b des BauGB bis zum 31.12.2024 gefasst werden.

Aufgrund eines aktuell vorliegenden Gerichtsurteils (siehe Anlage) ist eine Durchführung der Bauleitplanung für den vorgenannten Bebauungsplan Nr. 357 inklusive der damit verbundenen 27. Berichtigung nicht mehr gesetzeskonform.

Daher soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 – Osterfeldstraße- im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Eingriffsregelung gefasst werden. Parallel zur Durchführung der Bauleitplanung im Normalverfahren soll die erneute Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verwaltungskosten sind vom Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu erstatten. Hierzu werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Schaffung ausreichender Baumöglichkeiten auch in den verschiedenen Ortsteilen von Aurich ist eine Grundvoraussetzung für eine familiengerechte Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Ausweisung und damit die Versiegelung weiterer Flächen durch eine Bebauung führt zu weiteren CO² Emissionen. Die Versiegelung wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen des Vorhabenträgers kompensiert.

Anlagen:

Ausschnitt aus der Übersicht der Bebauungspläne

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 –Osterfeldstraße-

Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes

Pressemitteilung zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes bez. auf § 13b BauGB

gez. Feddermann