

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
24/227

Status:

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 403 "Nördlich Schafdrift", OT Wallinghausen

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Egels/Wallinghausen		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Aurich beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 403 „Nördlich Schafdrift“ und
2. den Abschluss der erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB zur Umsetzung der Planung und zur Kostenübernahme

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 403 „Nördlich Schafdrift“ sollen im Ortsteil Wallinghausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen und zudem der Ortsrand in diesem Bereich markiert werden.

Für die Entwicklung des Plangebietes gibt es seit geraumer Zeit einen potenziellen Vorhabenträger (Investor), der die Flächen einer Wohnbebauung zuführen möchte. Ein Teil der Flächen ist bereits in dessen Eigentum.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Schafdrift“, zwischen der Kreisstraße Wallinghausener Straße (K 140) im Westen und der Straße Moorweg im Osten. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an den Bebauungsplan Nr. WH 7 „Witsoepe“ und im Osten an die Satzung Nr. 57 „Moorweg“. Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes umfasst eine Größe von ca. 7,0 ha.

Abgesehen von der teilweisen Randbebauung sind die Flächen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 403 zurzeit unbebaut. Sie werden größtenteils landwirtschaftlich als Vieh- und Mähweide sowie als Ackerbaufläche genutzt. Weiterhin ist das Gebiet durch ein geometrisches Wallheckennetz charakterisiert, welches das Areal in meist große Parzellen unterteilt.

Im aktuellen Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) der Stadt Aurich von 2020 wird für die Fläche im Plangebiet eine mittelfristige Entwicklung empfohlen, da sie insbesondere zu einer sinnvollen Schließung des Siedlungsinnenbereichs führt und baulich vorgeprägt ist. Den Anforderungen der Raumordnung in Bezug auf eine Bevorzugung der Überplanung von Innenbereichsflächen erfüllt.

Die weiter nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen wurden jedoch nicht mit einbezogen, da sie an den Rand des zentralen Siedlungsgebietes und den bisher von Bebauung wenig beeinflussten Außenbereich sowie an ein europäisches FFH-Schutzgebiet und Vorranggebiet für Natur und Landschaft angrenzen. Gemäß SEK fehlt es für eine Hereinnahme dieser zusätzlichen Flächen an einer bedarfsorientierten, mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 403 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 verkehrliche Haupteinschließung des Gebietes soll grundsätzlich über die westlich verlaufende Kreisstraße „Wallinghausener Straße“ erfolgen. Weitere Details zur Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung, werden im laufenden Verfahren ausgearbeitet. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Umweltprüfung ermittelt und innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Die zur Umsetzung der vorgenannten Planungen erforderliche, verbindliche Bauleitplanung wird im Normalverfahren gem. § 1 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Diesbezüglich wird rechtzeitig ein entsprechender, städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

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:

Auf Grund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum entstehen zusätzliche CO² Emissionen. Bei Neubauten ist gegenüber dem Altbestand jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO² Emissionen pro m² Wohnfläche auszugehen. In Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll die Bebauungsplanung zudem auch möglichst klimaorientiert ausgerichtet werden.

Anlagen:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 403 „Nördlich Schafdrift“
- Lage im Raum
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Ausschnitt Übersicht der Bebauungspläne

gez. Feddermann