

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

**17/087**

Status:

öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 214 -Hagekämpe- - Auslegungsbeschluss**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Egels/Wallinghausen		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	29.05.2017	Beschluss	nicht öffentlich	

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung der Planung stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Eine Refinanzierung der Kosten wird durch Abschluss eines Erschließungsvertrages abgesichert.

#### Beschlussvorschlag:

- Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 214 –Hagekämpe-, mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und
  - die Aufhebung der Satzung Nr. 45 –Wallinghausener Straße-, im überdeckten Teilbereich,
- werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

#### Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 01.07.1996 einen städtebaulichen Entwurf beschlossen, der als Grundlage für die künftigen Planungen im Bereich Aurich Ost dienen sollte. Diesem Beschluss folgend, wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich am 24.02.1997 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 214 –Hagekämpe-, innerhalb dieses Areals gefasst. Da eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen des Plangebietes insgesamt nicht erzielt werden konnte, wurde die Bauleitplanung hierfür zunächst nicht weitergeführt.

Auf Grundlage der vorgenannten Beschlüsse wurden im Jahre 2013 mehrere Entwurfsvarianten

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 –Hagekämpe-, erarbeitet (DS Vorl. Nr. 13/166 ). Diese städtebaulichen Vorentwürfe wurden den Gremien vorgestellt und diskutiert. Die Variante B der städtebaulichen Vorentwürfe wurde von den Ausschüssen favorisiert und schließlich im Verwaltungsausschuss als Grundlage für die weiterführenden Planungen beschlossen (VA Beschluss vom 18.11.2013).

Am 19.03.2015 wurde eine Umlegungsanordnung vom Rat der Stadt Aurich beschlossen (DS Vorl. Nr. 14/155 ). Das Umlegungsgebiet sollte sich hierbei auf die nicht bebauten Teilflächen im südöstlichen Bereich der Wallinghausener Straße beschränken. Auf Grund des aktuellen Standes der Gespräche mit den Eigentümern kann voraussichtlich jedoch auf die Durchführung des Umlegungsverfahrens verzichtet werden.

Auf Grundlage der Vorgaben der politischen Gremien und unter Einbeziehung der bereits zum städtebaulichen Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 214 –Hagekämpe- erarbeitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09.2014 bis zum 14.10.2014 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die, zur vorgenannten frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden abgewogen und entsprechend in der weiterführenden Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 214 berücksichtigt bzw. aufgenommen.

Die Anregungen führen im Wesentlichen zu Planänderungen bezogen auf den erforderlichen Wallheckenschutz, den geplanten Spielplatz und die Größe des Regenrückhaltebeckens. Zusätzlich ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 die II-Geschossigkeit zwingend festgesetzt worden. Außerdem sind weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz, entsprechend des beiliegenden Lärmgutachtens, getroffen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vor. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise, werden bereichsweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Aufgrund der stadtnahen Lage und mit Sicht auf die demografische Entwicklung wird in zentralen Teilbereichen (allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3) eine höhere Versiegelung und die Errichtung von Hausgruppen zugelassen. In diesen Bereichen wird ebenfalls eine II-Geschossigkeit zwingend oder maximal zulässig, festgesetzt. In den Randbereichen soll der Übergang der Bebauung zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich ausgehend von der Wallinghausener Straße. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke kann über die ringförmig verlaufende öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

Gleichzeitig wurde die Umgestaltung der Wallinghausener Straße (K 130) mit der Anlage von Querungshilfen und einer Radwegeverbindung (siehe beiliegende Anlage) in die Planungen einbezogen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde geändert. Das Flurstück Nr. 112/3 wurde gänzlich in den Entwurf einbezogen. In einem Teilbereich des Flurstückes Nr. 155/6 entlang der Wallinghausener Straße wurde der Geltungsbereich reduziert und im westlichen Bereich der Wallinghausener Straße/ auf Höhe Sunkanastraße geringfügig erweitert.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 –Hagekämpe-, wird ein Teilbereich der bestehenden und rechtsverbindlichen Satzung Nr. 45 –Wallinghausener Straße- überplant.

**Anlagen:**

- Übersichtsplan –Lage im Raum-
- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 214 –Hagekämpe-, nebst Begründung
- Straßenausbauplanung
- Umweltbericht zum Bebauungsplan ( digital in Session hinterlegt)
- Lärmgutachten zum Bebauungsplan ( digital in Session hinterlegt)

Im Auftrage

gez. Heinze