

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
18/035

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 373 und 66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sportanlagen Böhnerweg" im Ortsteil Wallinghausen - Aufstellungsbeschlüsse -

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Egels/Wallinghausen		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	19.04.2018	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Personal- und Sachkosten für die Verfahrensabwicklung.

Planungskosten in Höhe von insgesamt ca. 36.000, € . Davon für

- die Flächennutzungsplanänderung (ca. 3.000,- €),
- die Bebauungsplanaufstellung (ca. 16.000,- €),
- die Plangrundlagenerstellung (ca. 2.500,- €),
- eine Artenschutzbetrachtung (ca. 1.500,- €),
- für den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung (ca. 5.000,- €),
- für den Umweltbericht zur Bebauungsplanaufstellung (ca. 8.000,- €).

Die Kosten für ergänzende Kompensationsmaßnahmen sind erst im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu quantifizieren.

Einnahmen aus Artenschutzmaßnahmen im Stadtwald Herrenholz können bei Zuordnung zu späteren anderweitigen Eingriffen erzielt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der

- 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sportanlagen Böhnerweg“ und
- des Bebauungsplanes Nr. 373 „Sportanlagen Böhnerweg“

werden beschlossen.

Die Planbeilagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Planungsanlass

Am Böhnerweg im Ortsteil Wallinghausen befinden sich Fußballplätze und Tennisanlagen incl. Nebenanlagen wie Umkleide-, Sanitär- und Lagerräume sowie Clubheime der örtlichen Sportvereine. In den vergangenen Jahren wurde ein neuer Rasenfußballplatz gebaut. Nach dem Neubau einer Tennisanlage incl. Clubheim sowie zugehörigen Parkplatzflächen auf einem angrenzenden Grundstück wurde ein Teil der ehemaligen Tennisanlagen zu einem Kunstrasenfußballplatz umgebaut. Weitere ehemalige Tennisplätze werden jetzt für den Bau einer Parkplatzanlage für den Fußballbetrieb benötigt. Des Weiteren soll auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Bogenschießanlage angesiedelt werden.

Die Sportanlagen liegen inmitten des zu erhaltenen Grünzuges zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen Popens-Egels-Wallinghausen. Planungsrechtlich betrachtet liegen die Flächen der Sportanlagen am Böhnerweg im Außenbereich.

Um bereits erfolgte und noch geplante Entwicklungen der Sportanlagen am Böhnerweg im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erfassen wird die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Für die Weiterentwicklung der Sportanlagen am Böhnerweg ist die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und eines Bebauungsplanes inklusive Umweltberichte erforderlich.

Flächennutzungsplanänderung

Die Sportflächen sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche erfordert, dass der Charakter als Grünfläche tatsächlich prägend ist und auch dauerhaft prägend sein soll. Das ist bei Rasensportflächen, nicht aber bei Kunstrasenflächen und Aschenplätzen sowie größeren Parkplatzflächen der Fall. Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung demzufolge Sportanlagen mit den Zweckbestimmungen Fußballplatz und Tennisanlage auszuweisen.

Die für die Bogenschießanlage vorgesehenen Flächen sind im rechtgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächensuchraum) dargestellt. Auf diesen Flächen sollten neben landwirtschaftlichen Nutzungen die Neuanlage von Wallhecken, Biotoplanlagen von Stillgewässern und Grünlandextensivierungen umgesetzt werden. Im Rahmen der Umnutzung der landwirtschaftlichen Grünfläche zu einer Bogenschießanlage bleibt der Grünflächencharakter dauerhaft erhalten. Dem entsprechend soll die Fläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bogenschießanlage dargestellt werden.

Im Ausgleich für die Herausnahme der Bogenschießanlage aus dem Ausgleichsflächensuchraum „Aurich-Ost“ soll der südwestlich angrenzende Stadtwald (Herrenholz) zusätzlich als Ausgleichsflächensuchraum im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In diesem älteren Buchenwald können vor allem Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen, insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Horst- und Höhlenbäumen für Vögel und Fledermäuse.

Die Plangebietsgröße Flächennutzungsplanänderung beträgt rd. 8,5 ha.

Bebauungsplanung

Die geplante Parkplatzanlage, die Tennisanlage sowie die Fußballplätze sollen im Bebauungsplan als Flächen für Sportanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Im Bereich dieser Flächen werden überbaubare Bereiche für Nebenanlagen wie Umkleide-, Sanitär- und Clubräume festgesetzt. Um eine Einfügung der geplanten Nebenanlagen in die umgebende Wallhecken- und Waldlandschaft zu fördern soll die maximale Traufhöhe dieser Anlagen auf 4 m und die maximale Firsthöhe auf 8 m festgesetzt werden.

Außerhalb dieser überbaubaren Bereiche sollen weitere Nebenanlagen und Einrichtungen nur in untergeordneter Größe zugelassen werden. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen müssen dem Nutzungszweck der überplanten Grundstücke dienen und dürfen ihrer Eigenart nicht widersprechen.

Der durch das Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben ist mit einem zugehörigen Räumstreifen von 10 m mit dem Planzeichen 10.2 „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festzusetzen.

Die vorhandenen Wallhecken sind als zu erhalten festzusetzen. Die vorhandene Teichanlage im südwestlichen Plangebiet ist auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahmen ggf. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen.

Ausgehend vom Böhnerweg sind drei Zufahrten zu den Sportanlagen einzuplanen. Eine weitere Zufahrt ist, ausgehend vom Dickfehler Weg, zu den Flächen südlich der neuen Tennisanlage vorzusehen. Diese Flächen sind für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bau der Tennisanlage vorgesehen. Die Zufahrt ist bereits als landwirtschaftliche Zufahrt mit entsprechendem Wallheckendurchbruch vorhanden und wird künftig für Pflegearbeiten benötigt.

Die für die bisher umgesetzten Bauvorhaben vorgesehenen Artenschutzbetrachtungen und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Dadurch wird der eventuelle Bedarf an zusätzlichen Maßnahmen auf die im Bebauungsplan neu ermöglichten Vorhaben (v.a. Bogenschießanlage) begrenzt.

Die Plangebietsgröße des Bebauungsplanes beträgt ca. 5,5 ha.

Anlagen:

- Ausschnitt rechtsgültiger F-Plan im Bereich Sportanlagen Böhnerweg
- Geltungsbereich 66. Änderung des F-Planes
- Geltungsbereich B-Plan 373
- Konzept 66. Änderung F-Plan
- Konzept B-Plan 373

gez. Windhorst