

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
18/163

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 374 "Esenser Postweg/K 122"

- Aufstellungsbeschluss

- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Langefeld/Middels/Spekendorf	23.08.2018	Empfehlung	öffentlich	einstimmig ohne Änderung beschlossen
2.	Bauausschuss	11.09.2018	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Neben Personal- und Sachkosten für die Planungsabwicklung fallen Planungskosten in Höhe von rd. 6.250 € für die Planaufstellung durch ein externes Planungsbüro an.

Die Planungskosten sind im Haushalt 2019 veranschlagt.

Die Planungskosten werden von einem privaten Investor getragen. Diesbezüglich wird rechtzeitig vor Vergabe der externen Planungsleistungen ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Diese Vorlage ist von der haushaltswirtschaftlichen Sperre 2018 nicht betroffen: Die Kosten werden erst 2019 haushaltswirksam und sind in der Haushaltsplanung 2019 enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 374 „Esenser Postweg/K 122“ im Ortsteil Langefeld auf der Grundlage des § 13b in Verbindung mit dem § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung

und

die 25. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Eigenentwicklungsbedarf

Die Wohnbauentwicklung in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Aurich ist gemäß den Vorgaben der Raumordnung auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Die Eigenentwicklungsvorgabe zielt überwiegend auf eine Wohnbaulandnachfrage ortsansässiger Personen und Personen aus den angrenzenden Orten ab. Der Umfang der Wohnbaulandnachfrage ergibt sich auf der Grundlage der Entwicklung der Einwohnerzahl und der Haushaltsgröße bzw. Wohnungsbelegung.

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist im Ortsteil Langefeld keine Wohnbaulandnachfrage zu erwarten. Die Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten und Sterbefällen verläuft bereits seit Jahren leicht negativ. Der Wohnbaubedarf in Langefeld ergibt sich somit aus der zu erwartenden Haushaltsgrößenentwicklung.

Für Langefeld wurde ein Eigenentwicklungsbedarf von 10 Bauplätzen für den Zeitraum bis 2030/2035 ermittelt. Der ermittelte Wohnbaulandbedarf ist um vorhandene Baulücken anteilig und in Bebauungsplänen festgesetzte und im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zu reduzieren.

In Langefeld befinden sich zurzeit 13 bebaubare Baulücken. Bei Anrechnung von 30 % dieser Baulücken verbleibt ein Eigenentwicklungsbedarf von ca. 6 Bauplätzen. Diesem Bedarf sind rd. 25 Bauplätze (ca. 2,2 ha) gegenzurechnen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt und noch nicht mit Bebauungsplänen überplant sind.

Entsprechend einer Empfehlung aus dem regionalen Raumordnungsprogramm sollen rd. 0,8 ha (knapp 10 Bauplätze) dieser Flächen künftig aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden. Es handelt sich hierbei um Flächen östlich der Hohehahner Straße im Einmündungsbereich des Esenser Postweges und östlich der Gemeindestraße Zum Hohehahn im Einmündungsbereich in den Esenser Postweg. Diese Flächen liegen nicht im Bereich einer sogenannten Innenentwicklungslage des Ortsteils Langefeld. Die verbleibenden 1,4 ha potentiellen Bauflächen (rd. 15 potentielle Bauplätze) liegen unmittelbar angrenzend an den Esenser Postweg.

Die Bebauung Langefelds besteht im Wesentlichen aus einer einzeiligen Bebauung beiderseits des Esenser Postweges. Langefeld ist somit als ein sogenanntes Straßendorf zu bezeichnen. Die verbleibenden im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Bauflächen liegen in mehreren Teilbereichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Straßenrandbebauung entlang des Esenser Postweges. Eine Herausnahme dieser Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan ist städtebaulich nicht sinnvoll und im Hinblick auf die geplante Steuerungswirkung des regionalen Raumordnungsprogramms auch nicht erforderlich, da eine Überplanung dieser Bauflächen der Planungshoheit der städtischen Gremien und der Aufsicht der Raumordnungsbehörde obliegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 374 sollen rd. 0,5 ha der beschriebenen potentiellen Bauflächen überplant werden. Auf dieser Fläche lassen sich rd. 5 Bauplätze umsetzen. Dieser Wert entspricht ungefähr dem ermittelten Eigenentwicklungsbedarf. Das geplante Baugebiet liegt im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Kreisstraße Langefelder Straße.

Die Lage des Plangebiets entspricht den Anforderungen des regionalen Raumordnungsprogramms. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Sie beinhalten keine Erweiterung von Bauflächen in den bislang unbeplanten und von Bebauung unberührten Außenbereich. Die Plangebietsflächen füllen eine größere unbebaute Lücke des im Zusammenhang bebauten Straßendorfes Langefeld.

Umsetzung der Bauleitplanung

Eine Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch) entspricht im Hinblick auf die vorhandene Straßendorfbebauung nicht

eindeutig der einschlägigen Begründung eines planungsrechtlichen Innenbereichs. Der § 13b des Baugesetzbuches ermöglicht es jedoch, auch Flächen die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, gemäß den Vorgaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu überplanen soweit dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan Nr. 374 soll daher auf der Grundlage des § 13b in Verbindung mit dem § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 374 soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13b Baugesetzbuch dürfen planungsrechtlich nur für Wohnbauflächen abgewickelt werden. Das Plangebiet ist nicht landwirtschaftlich geprägt und es befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe im Plangebiet oder der näheren Plangebietsumgebung. Das Plangebiet soll daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet erforderlich. Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Plangebietsflächen sind in Wohnbauflächen umzuplanen. Dieses erfolgt auf der Grundlage des § 13a/13b Baugesetzbuch durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die künftige Bebauung des Plangebietes soll sich in die Baustruktur Langefelds einfügen. Da im Plangebiet Wohnbebauung entstehen soll sind die Gebäudegrößen und überbaubaren Flächen den Erfordernissen der geplanten Nutzung und der angrenzenden vorhandenen Bebauung anzupassen.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt werden. Die maximale Geschoßfläche soll auf 180 m² begrenzt werden. Die maximalen Gebäudelängen sollen auf 18 m, die Traufhöhen auf 4,0 m und die Firsthöhen auf maximal 9 m Höhe festgesetzt werden. Es sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen werden.

Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sollen ortsangepasst auf geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° und den Dachformen Sattel- und Walmdach beschränkt werden.

Die Dächer sind ortsangepasst mit Dachziegel in den Farbtönen rot, braun und anthrazit einzudecken. Hochglanzglasierte Dachziegel sollen nicht zugelassen werden.

Anlagen:

1. Geltungsbereich B-Plan 374
2. Entwurfskonzept B-Plan 374
3. Ausschnitt rechtsgültiger F-Plan
4. Konzept 25. Berichtigung F-Plan

gez. Windhorst