

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/221

Status:

öffentlich

Überarbeitung von alten Bebauungsplänen (Wohngebiete/Mischgebiete) im erweiterten Innenstadtbereich - Änderung der Prioritäten

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe		Empfehlung	öffentlich	
3.	Ortsrat Egels/Wallinghausen		Empfehlung	öffentlich	
4.	Ortsrat Popens		Empfehlung	öffentlich	
5.	Ortsrat Sandhorst		Empfehlung	öffentlich	
6.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
7.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage der beiliegenden Kriterien- und Prioritätenlisten (siehe Anlagen 3 und 4), werden die im erweiterten Innenstadtbereich bestehenden, alten Bebauungspläne überarbeitet. Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne sind die Zielsetzungen der Planung und die weiteren Aspekte zu berücksichtigen (siehe Anlagen 1 und 2).
2. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls überprüft, ob mehrere kleine Bebauungspläne in einem Verfahren zusammengefasst werden können und ob einzelne, bisher nicht durch Bebauungspläne abgedeckte Bereiche (z. B. bebaubar gem. § 34 BauGB), in den Bebauungsplan einbezogen werden können.
3. Gleichzeitig werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Bereichen der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete überprüft und überarbeitet. Hierbei sind aktuelle Anfragen hinsichtlich einer Bebauung, die im Zuge einer Nachverdichtung regulierbar wäre, prioritär zu berücksichtigen.

4. In der Phase der Überarbeitung der Bebauungspläne ist sicherzustellen, dass Vorhaben, die die vorhandene Bebauung der Umgebung deutlich überschreiten und den Zielen der zukünftigen Planung widersprechen, zurückgestellt werden bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben keine Bestätigung der Stadt zur Genehmigungsfreistellung erfolgt.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Am 25.06.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich den Beschluss zur Überarbeitung der alten Bebauungspläne gefasst (siehe Anlage Beschlussvorlage DS Nr. 17/156).

Entsprechend des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 09.11.2015, DS Nr.: 19/136, wurden die alten Bebauungspläne die sich überwiegend auf Wohn- und Mischgebiete im erweiterten Innenstadtbereich beziehen, im Vorfeld einer groben Sichtung hinsichtlich der Dringlichkeit einer Überarbeitung unterzogen. Wie der beiliegenden Anlage 3 (Prioritätenliste) zu entnehmen ist, wurden 59 Bebauungspläne, inklusive der bestehenden Bebauungsplanänderungen ermittelt, bei denen eine Überarbeitung vorrangig, d. h. entsprechend der prioritären Einstufung erfolgen sollte.

Ein grundsätzliches Kriterium für die erforderliche Überarbeitung der alten Bebauungspläne sind die undifferenzierten Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung. Bezogen auf die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden oftmals hohe maximale Werte bzw. undifferenzierte Festsetzungen getroffen. So können beispielsweise, bei Festsetzungen einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Baukörperlängen in abweichender Bauweise, sowie bei Festsetzung von Grundflächenzahlen auf 0,4, ohne die Größe des Baukörpers zu begrenzen, überdimensionierte Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich städtebaulich nicht in das vorhandene Siedlungsbild einfügen. Als weitere Kriterien für die Beurteilung und Einstufung in den Grad der Priorität sind die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorhandenen Nutzungskonflikte sowie aktuell erforderliche Regelungen zum Baum- und Wallheckenschutz, Denkmalschutz und Lärmschutz herangezogen worden (siehe Anlage 3).

Im Rahmen der Produktziele zum Produkt Bauleitplanung und räumliche Planung wurde die Vorlage einer Prioritätenliste (siehe Anlage 4), für die Überarbeitung alter Bebauungspläne im Zuge eines Mehrjahresprogrammes festgelegt.

Priorität 1: Bebauungspläne, bei denen eine undifferenzierte Regelung bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung vorliegt und gleichzeitig ein aktuelles Projekt, zur Nachverdichtung durch Baugebietserweiterung bzw. gewerbliche Projekte vorliegt. Hierbei sind auch die Bebauungspläne einbezogen worden, bei denen ein Bauleitplanverfahren schon eingeleitet ist und eine kurzfristige Steuerung von Nachverdichtungsabsichten erforderlich ist.

Priorität 2: Bebauungspläne, bei denen neben erforderlichen Regelungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung, mehrere Kriterien wie z. B. mögliche Nachverdichtung, der Denkmalschutz und zu erwartende Nutzungskonflikte zu beachten sind.

Priorität 3: Bebauungspläne, bei denen ebenfalls Regelungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind, weitere Bearbeitungskriterien zutreffen und kurz- bis mittelfristig eine Konfliktsituation entstehen könnte.

Priorität 4: Bebauungspläne, bei denen gleichermaßen bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung ein Änderungsbedarf besteht, jedoch nicht unmittelbar zu befürchten ist,

dass überdimensional große Gebäude errichtet werden. Einbezogen sind hierbei auch Bebauungspläne mit Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie alte Durchführungspläne dessen Festsetzungen teilweise nicht rechtssicher sind.

Für eine Reihe von Bebauungsplänen wurden daher in den vergangenen Jahren bereits einige Aufstellungsbeschlüsse entsprechend der prioritären Einstufung gefasst. Weitere Bebauungspläne befinden sich im laufenden Verfahren. Andere sind bereits abgeschlossen und rechtsverbindlich. Die Änderungen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

In einigen Bereichen, die für eine Überplanung vorgesehen sind, haben sich seit der Beschlussfassung im Jahre 2018 einige Veränderungen ergeben, die hinsichtlich der Reihenfolge der Überarbeitung (Prioritäten) zu berücksichtigen sind. Insbesondere, wird wiederholt der Wunsch nach einer Bebauung im rückwärtigen Bereich der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke geäußert. Im Zuge der Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 und § 1a Abs.2 des Baugesetzbuches, ist eine Bearbeitung dieser Bereiche städtebaulich sinnvoll und sollte hinsichtlich der Dringlichkeit der Überarbeitung (Priorität) entsprechend berücksichtigt werden.

Auf Grund einer Vielzahl im Fachdienst Planung zu bearbeitender Projekte ist die Überarbeitung der Bebauungspläne nur über einen längeren Zeitraum umsetzbar.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Überarbeitung alter Bebauungspläne wurden in den Ergebnishaushalt eingestellt. Soweit mit der Überarbeitung alter Bebauungspläne neue Bauflächen entwickelt werden, wird eine Kostenübernahme mit einem Vorhabenträger vereinbart. In der mittelfristigen Finanzplanung sind pro Haushaltsjahr 70.000,- €aufgenommen worden.

Anlagen:

- Zielsetzungen der Planung bei der Überarbeitung der alten Bebauungspläne (Anlage 1)
- Aspekte bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne (Anlage 2)
- Tabelle Beurteilung /Bestandssituation (Anlage 3)
- Tabelle mit Bewertungskriterien/Prioritäten (Anlage 4)
- Übersichtsplan mit Darstellung alter Bebauungspläne mit Prioritätensetzung (Anlage 5)

gez. Feddermann